Grensestien 49, 1251 OSLO



PROPR.NO

Selger
Ermal Hasanaj
46340571

Prisantydning
3 150 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 191 Bnr. 83 Andelsnr. 97

Attraktiv, lys og romslig 2 roms i 2. etasje | 13 kvm balkong | Varmtvann og fyring inkl. | Nær Hvervenbukta.

PRISANTYDNING
kr 3 150 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 884 750 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 381 718 kr

TOTALPRIS
kr 3 531 718 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 331 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
63kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
58kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
13kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
41 250kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1984































Utsikt fra balkongen



Utsikt fra balkongen

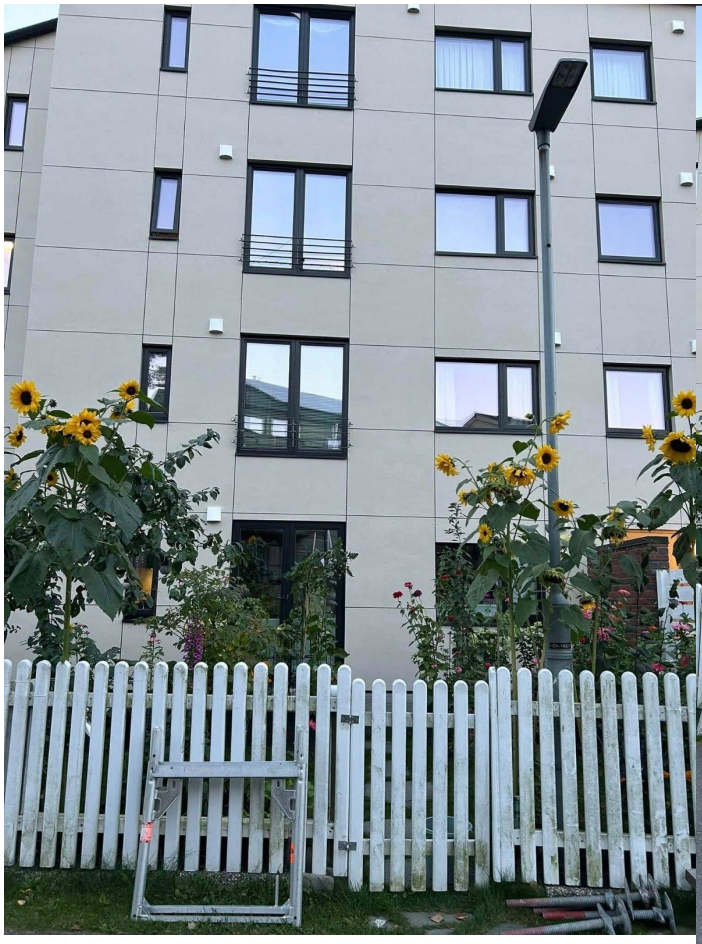






Fasade arbeidet er nesten ferdigstilt, og stillaset vil bli fjernet om kort tid.





Fasaden vil få samme uttrykk som vist



Fasaden vil få samme uttrykk som vist



Fasaden vil få samme uttrykk som vist, men det grønne området skal være oransje.



Bod



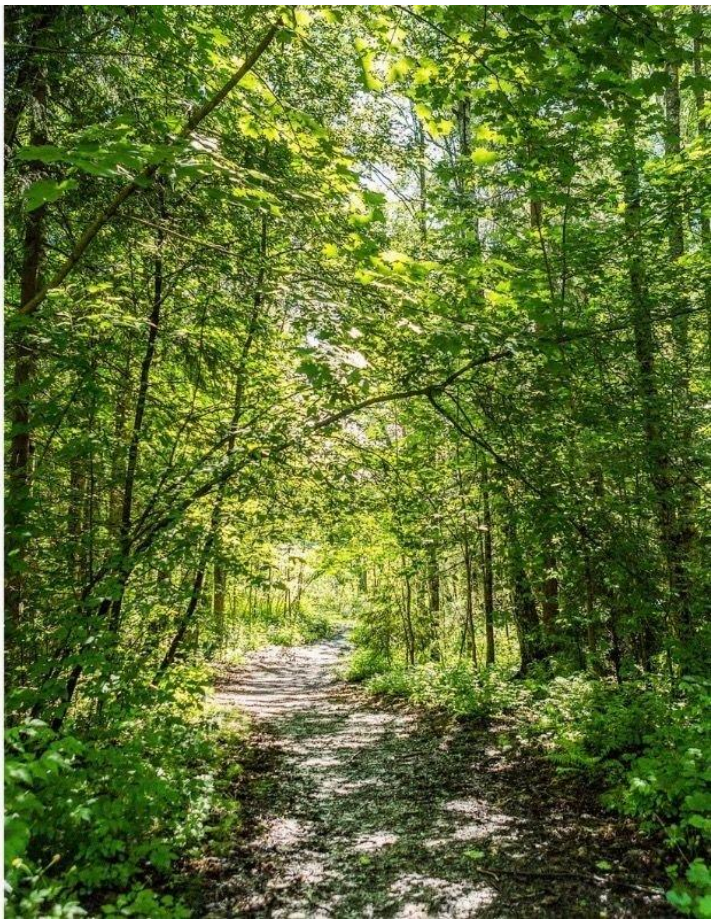


Kolbotn torg, en 10 minutters kjøretur unna.



Holmlia Senter ble fornyet i november 2021 og består av 34 butikker og ulike tjenestetilbud.







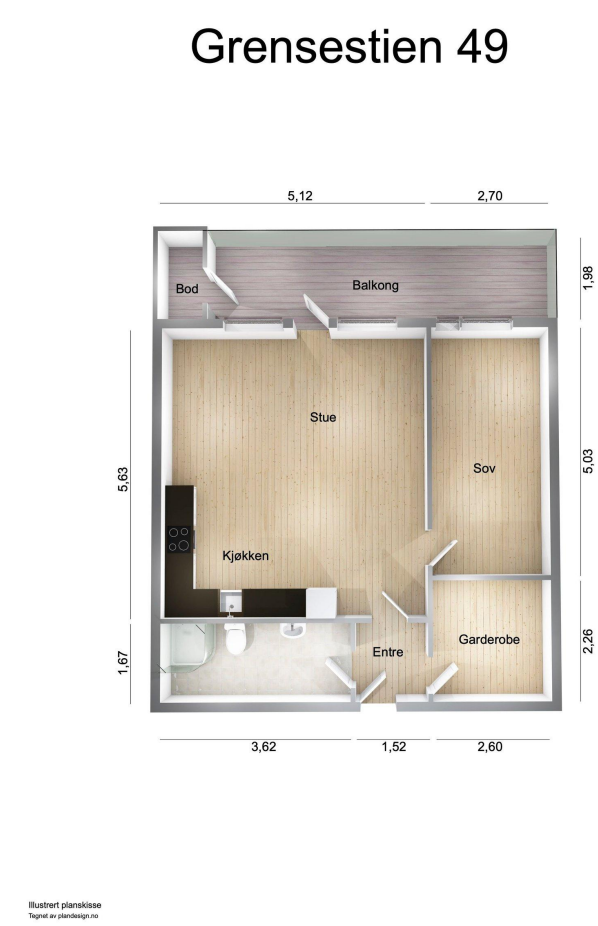
Med en togtur på ca. kvarter til Oslo S er det kort vei til byen.



Hvervenbukta.



Kort gangavstand til fjorden og flere populære badestrender.



Grensestien 49 - illustrert planskisse

Om boligen

Vi har gleden av å presentere en lys, romslig og tiltalende 2-roms leilighet, attraktivt beliggende i 2. etasje. Her får du en gjennomtenkt bolig med god planløsning, rikelig med oppbevaringsplass og en stor, sydvendt balkong på ca. 13 m².

Leiligheten ligger i et rolig, barnevennlig og bilfritt borettslag, med kort vei til både kollektivtransport, dagligvarebutikk og flotte grøntområder. Her bor du komfortabelt med nærhet til byens fasiliteter, samtidig som du kan nyte fredelige omgivelser rett utenfor døren. Fra stuen og balkongen har du et hyggelig og fritt utsyn over borettslagets pent opparbeidede fellesområde.

Boligen byr på smarte og fleksible løsninger. Den romslige innvendige boden ved entréen kan enkelt innredes som hjemmekontor, garderoberom eller annet. I tillegg medfølger både kjellerbod og en utvendig bod på balkongen, noe som gir svært gode oppbevarings muligheter.

Her kan du flytte rett inn og nyte en lettstelt og komfortabel bolig med gode kvaliteter, lave strømutgifter og en attraktiv beliggenhet.

-Lys, romslig og tiltalende 2-roms leilighet i 2. etasje
-Stor, sydvendt balkong på ca. 13 m²
-Parkering: Søknad om fast parkeringsplass har stått på venteliste i ca. ett år. Foreløpig kan Elaway-ladeparkering benyttes, i tillegg til gjeste parkering etter godkjenning fra styret.
-Varmtvann og oppvarming inkludert, som gir lave strømutgifter
-Fleksibel innvendig bod som kan benyttes som hjemmekontor, garderoberom eller annet.
-To eksterne boder, én i kjelleren og én på balkongen
-Rolig, barnevennlig og bilfritt borettslag
-Fint utsyn over pent opparbeidede fellesarealer
-Kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikk og grøntområder

Omkostninger

3 150 000 kr (Prisantydning)
381 718 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 531 718 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

3 541 408 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 725 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

2-roms andelsleilighet
Grensestien 49, 1251 OSLO
OSLO kommune
gnr. 191, bnr. 83
Andelsnummer 97

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11745-1163 **Eiendomsverdi ref nr:** KU9895

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eduart Kryeziu **Vår ref:** Eduart





Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu

Uavhengig Takstingeniør

eagletakst@gmail.com

966 73 568



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet som ligger i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles oppgang. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Det er balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra stue. Bod på ca. 2 kvm i enden av balkongen.

Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2025 og har oppgradert innvendige overflater og innredning. Bl.a. fornyet overflater på baderom og oppgradert kjøkkeninnredning. Det er pågående rehabiliteringsprosjekt av fasade, vinduer og entredører i regi av borettslaget.

Ifølge eier medfølger 1. stk. kjellerbod markert med nr. 97.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags isolerglass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
Ifølge eier skulle det byttes entredør i 2026. Prosjektet med utskifting av vinduer/entredører og fasade pågår.
TG 2 er satt med tanke på dagens standard. TG kan endres ettersom ny entredør blir montert.
Balkongdøren er en malt balkongdør i tre beslått med aluminium og med 2-lags isolerglass.
Det er balkong i betongkonstruksjoner. Treheller (fra 2026) på gulv.
Belysning. Stikkontakt montert i boden. Rømningstrapp med brannluke i balkongen. Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde er målt til 1,01 m.

Pågående prosjekt med fasaderehabilitering.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Vegger og himlinger har malte glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre. Foreligger ikke dokumentasjon. I borettslag/sameier radonmålinger gjøres som et felles tiltak.
Det er betongtrapp. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Fellesanliggende konstruksjon.
Det er malte, glatte innerdører fra 2026.
Det ble ikke observert eller opplyst av eier om skadedyr og fuktkrevende insekter i leiligheten. Ikke vurdert på tilstandsnivå.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Kun noen bilder som ble fremvist på befaringsdagen.

Baderom med flislagt gulv og sokkelfliser. Malte veggoverflater og himling. Klosett, dusjkabinett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Baderomsskap. Elektrisk panelovn. Avtrekk og tilluft under dørspalte.

Ifølge eier er innvendige overflater, innredning og sanitærutstyr oppgradert/fornyet i 2026. Det ble ikke levert dokumentasjon i forbindelse med oppgraderingen(kun noen bilder). Arbeidet ble utført på egen innsats.

Ukjent røropplegg, trolig fra byggeåret. Ifølge eier ble det lagt smøremembran på gulv og vegger. Sluk plassert under dusjkabinett og ikke mulig for inspeksjon på befaringsdagen.

For videre bruk bør det benyttes lukket dusjkabinett.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeid i våtrommet.
Det ble fremvist bilder på utførte arbeid i våtrom.
Våtrommet har vegger med malte flater og himling med malt innvendig tak. Overflate behandlet i 2026.
Våtrommet har flislagt gulv og panelovn. Det er 30 mm fall mot sluk.
Dørterskel målt til 10 mm.
Gulvfliser ble lagt i 2026.
Det mangler kjent vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Ifølge eier ble det lagt smøremembran på gulv og vegger(ikke dokumentert). Kun fremvist bilder. Sluk er plassert under dusjkabinett og det er vanskelig å konstatere type sluk. Men ifølge eier og ifølge tidligere salgsoppgave er det plast sluk fra tidligere.

Det er montert dusjkabinett på badet. For viderebruk av baderommet bør det benyttes lukket dusjkabinett. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Sluk ha oppbrukt mer en halvparten av levetiden. Sluk bør renses regelmessig for å unngå tette rør, vondt lukt og oversvømmelse.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Baderomsskap. Speil med integrert belysning over servant.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft under dørspalte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført i vegg mellom bad og kjøkken (under kjøkkenbenk) og måleresultatet var 9,2.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen med glatte fronter. Benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum i porselen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Fliser mellom overskapet og benk. Led belysning under overskapet. Vitrineskap med downlights i overskapet.

Kjøkkeninnredning ble oppgradert i 2026. Oljet benkeplate og malt kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet har vegghengt kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobberrør. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Stengeventil plassert i kjøkkenunderskapet.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige avløpsrør trolig er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Synlige avløpsrør av plast. Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting er ukjent.
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Veggventiler.
Det er sentral varmtvannsberedning. Felles varmtvann.

Fellesanliggende konstruksjon. Dermed er det ikke vurdert på tilstandsnivå.
Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer. Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering.
Det er et felles anlegg for borettslaget. Dermed er det ikke vurdert på tilstandsnivå.
Det er ukjent når var siste el-tilsyn. Anlegget ble montert, trolig før 1.1.1999. Det er ukjent for takstmann eller eier. Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2025 og opplyser at det ikke er utført el-arbeid i denne perioden.

Skrysikringer. Sikringsskap plassert i trappeoppgang.
Rømningstrapper med brannluke plassert i balkongen.
Brannslukningsapparat og røykvarsel.
Porttelefon med svarapparat.
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Ikke opplyst om feil eller mangler.
Utstyr er ikke funksjonstestet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

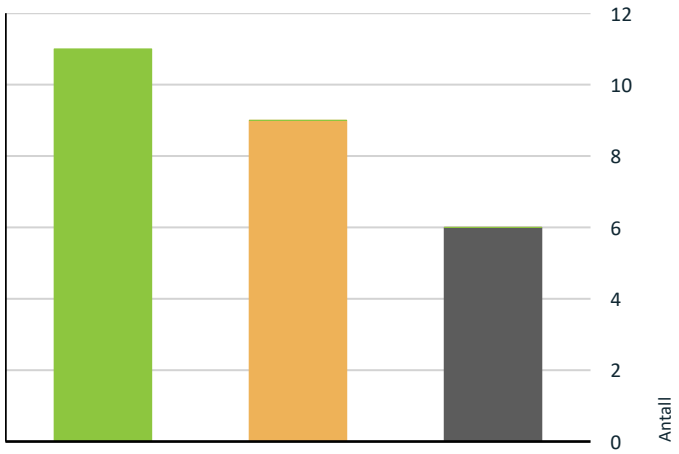
2-roms andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

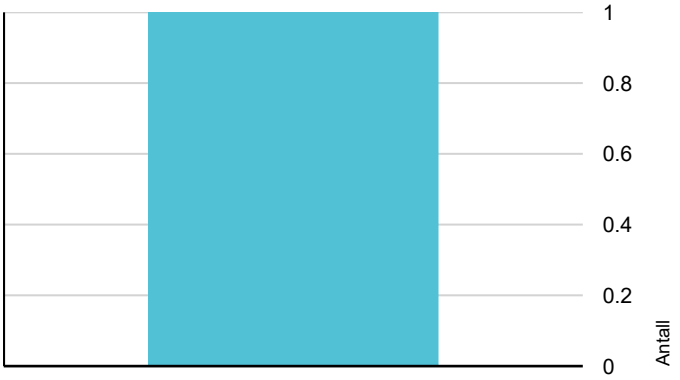
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold
som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-roms andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1984

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
2-roms andelsleilighet som ligger i byggets 2 etasje. Adkomst til boligen via trappeoppgang. Det er balkong med adkomst fra stue og bod i enden av balkongen.
Oppgradert/fornyet innvendige overflater og innredning i 2026.

Det medfølger 1 stk. kjellerbod i byggets U. etasje.

Arbeidet med fasaderehabilitering pågår. Arbeidene utføres i regi av borettslaget.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
Ifølge eier skulle det byttes entredør i 2026. Prosjektet med utskifting av vinduer/entredører og fasade pågår.
TG 2 er satt med tanke på dagens standard. TG kan endres ettersom ny entredør blir montert.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt pga. aldersslitasje og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nærmeste fremtid. (pågående prosjekt i forbindelse med utskifting av entredører)

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdøren er en malt balkongdør i tre beslått med aluminium og med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong i betongkonstruksjoner. Treheller (fra 2026) på gulv. Belysning. Stikkontakt montert i boden. Rømningstrapp med brannluke i balkongen. Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 m.

Pågående prosjekt med fasaderehabilitering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av laminat.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte glatte flater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre. Foreligger ikke dokumentasjon. I borettslag/sameier radonmålinger gjøres som et felles tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er betongtrapp. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Ikke vurdert på tilstandsnivå. Fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører fra 2026.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke observert eller opplyst av eier om skadedyr og fuktkrevende insekter i leiligheten. Ikke vurdert på tilstandsnivå.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Kun noen bilder som ble fremvist på befaringsdagen.

Baderom med flislagt gulv og sokkelfliser. Malte veggoverflater og himling. Klosett, dusjkabinett, heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Baderomsskap. Elektrisk panelovn. Avtrekk og tilluft under dørspalte.

Ifølge eier er innvendige overflater, innredning og sanitærutstyr oppgradert/fornyet i 2026. Det ble ikke levert dokumentasjon i forbindelse med oppgraderingen(kun noen bilder). Arbeidet ble utført på egen innsats.

Ukjent røropplegg, trolig fra byggeåret. Ifølge eier ble det lagt smøremembran på gulv og vegger. Sluk plassert under dusjkabinett og ikke mulig for inspeksjon på befaringsdagen.

For videre bruk bør det benyttes lukket dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• TG 2 gitt pga. det er gjort kun overflatebehandling på våtrommet og ikke full oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Men det anbefales kontroll av sluk fra en fagmann.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeid i våtrommet. Det ble fremvist bilder på utførte arbeid i våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Kun bilder som ble fremvist på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte flater og himling med malt innvendig tak. Overflate behandlet i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv og panelovn. Det er 30 mm fall mot sluk.
Dørterskel målt til 10 mm.
Gulvfliser ble lagt i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det mangler kjent vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Ifølge eier ble det lagt smøremembran på gulv og vegger(ikke dokumentert). Kun fremvist bilder. Sluk er plassert under dusjkabinett og det er vanskelig å konstatere type sluk. Men ifølge eier og ifølge tidligere salgsoppgave er det plast sluk fra tidligere.

Det er montert dusjkabinett på badet. For viderebruk av baderommet bør det benyttes lukket dusjkabinett. Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Sluk ha oppbrukt mer en halvparten av levetiden.
Sluk bør renses regelmessig for å unngå tette rør, vondt lukt og oversvømmelse.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Baderomsskap. Speil med integrert belysning over servant.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft under dørspalte.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• TG 2 er gitt med tanke på dagens krav om ventilering. Det er kun naturlig ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført i vegg mellom bad og kjøkken (under kjøkkenbenk) og måleresultatet var 9,2.





KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen med glatte fronter. Benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum i porselen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Fliser mellom overskapet og benk. Led belysning under overskapet. Vitrineskap med downlights i overskapet.

Kjøkkeninnredning ble oppgradert i 2026. Oljet benkeplate og malt kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt pga. alder av kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredning er overflatebehandlet/fornyet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har vegghengt kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobberrør. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Stengeventil plassert i kjøkkenunderskapet.

Vurdering av avvik:

• TG 2 er gitt med tanke på alder og forventet levetid på vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak, men tilstanden bør overvåkes jevnlig.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør trolig er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Synlige avløpsrør av plast. Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting er ukjent.
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet. Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Veggventiler.

Vurdering av avvik:

• TG 2 er gitt med tanke på dagens krav om ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for igangsetting av utbedringstiltak.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning. Felles varmtvann.

Fellesanliggende konstruksjon. Dermed er det ikke vurdert på tilstandsnivå.

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer. Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering.
Det er et felles anlegg for borettslaget. Dermed er det ikke vurdert på tilstandsnivå.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er ukjent når var siste el-tilsyn. Anlegget ble montert, trolig før 1.1.1999. Det er ukjent for takstmann eller eier. Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2025 og opplyser at det ikke er utført el-arbeid i denne perioden.

Skrysikringer. Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Vurdering av avvik:

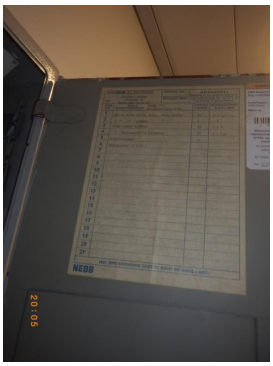
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Rømningstrapper med brannluke plassert i balkongen.
Brannslukningsapparat og røykvarsel.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon med svarapparat.
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Ikke vurdert på tilstandsnivå. Ikke opplyst om feil eller mangler. Utstyr er ikke funksjonstestet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

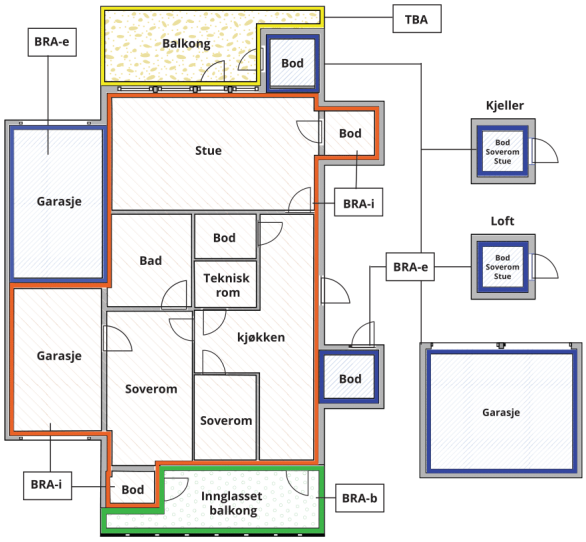
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	58	2		60	13
Underetasje		3		3	
SUM	**58**	**5**			**13**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, garderobe, stue/kjøkken, soverom, bad/wc	Bod	
Underetasje		Bod	

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bod i enden av balkongen på ca. 2 kvm. Kjellerbod(underetasje) på ca. 3 kvm. Markert med nr. 97.

Takhøyde målt i stue ca. 2,38 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradert/fornyet innvendige overflater og innredning i 2026. Nyere vinduer fra 2026 i regi av borettslaget. Rehabilitering av fasade pågår.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Ermal Hasanaj	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	191	83		0	37131.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grensestien 49

Hjemmelshaver
Grensen Borettslag

Kommentar
Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/GRENSEN BORETTSLAG	948310538	H0202	Usbl tlf. 22 98 38 00	Hasanaj Ermal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
97	100	99 400	60 417	*31.12.2025*	213 030	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i et barnevennlig, rolig og hyggelig boområde på Åsbråten. Sentral beliggenhet med barnehage, skole og matbutikk i umiddelbar nærhet. Fotballbane, lekeplasser, svømmehall og Sloreåsen slalåmbakke ligger også i nærheten.

I området er det flere grøntområder og gode turmuligheter. Blant annet ved Søndre Aas gård og Hvervenbukta som begge ligger i gangavstand. Ved Hvervenbukta ligger også badestrand, atelier og kafeer.

Gangavstand til Holmlia senter med nærhet til butikker, kafeer, apotek, helsestasjon, tannlege, frisør, bibliotek mm. Kolbotn Torg, Mortensrud Torg og Lambertseter senter ligger en liten kjøretur unna.

Meget god offentlig kommunikasjon med bussholdeplass med ekspressbuss til Oslo sentrum og rutebuss til Holmlia togstasjon rett ved blokken. Bussene har hyppige avganger til og fra Oslo. Bussen tar ca. 30 minutter. Direkte tog til Oslo Sentralstasjon fra Holmlia togstasjon tar kun 10 minutter.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesarealene er pent opparbeidet med blant annet asfalterte adkomstveier, gressplen, beplantning, lekeapparater, gapahuk med grill, m.m.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av boligblokker i bymiljø.

Felleskostnader

Månedlig felleskostnader er på ca. kr 6 331,- og inkluderer: Fjernvarme, varmtvann, kabel-tv og brebånd, vaktmestertjenester m.fl.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	82260484			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	06.10.2026	Eier påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.10.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.10.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.10.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.10.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.10.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.10.2026	Ferdigattest er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Grensestien 49, 1251 OSLO

12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grensestien 49	Grensestien 49	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg har selv bodd i boligen fra overtakelsen i 01.10.2025 og frem til i dag.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg overtok boligen i 01.10.2025 og har selv benyttet den som fast bolig siden overtakelsen.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82260484

Informasjon om selger

Selger

Hasanaj, Ermal

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Badet er oppgradert med dusjkabinett og fliser på gulvet. Veggene er malt med våtromsmaling. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført av godkjent fagperson. Jeg har imidlertid bilder fra oppussingen som viser at gulvet og veggene ble påført membran. Badet fremstår som brukbart, men arbeidene er ikke dokumentert eller formelt godkjent.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borettslaget har rehabilitert hele fasaden i perioden juli til oktober 2026. I forbindelse med rehabiliteringen er alle vinduer og balkongdører skiftet ut. Inngangsdørene til samtlige leiligheter skal også skiftes ut i løpet av de kommende ukene.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alliero AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eier har utført enkelte mindre elektriske koblinger, herunder tilkobling av lamper. Arbeidet er ikke utført eller dokumentert av registrert elektrovirksomhet. Det foreligger ikke samsvarserklæring. Plastdeksler og rammer på eksisterende stikkontakter er skiftet av eier. Det er ikke gjort inngrep i ledninger eller den faste elektriske installasjonen.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Arbeidene er allerede påbegynt og pågår fortsatt. Utover dette har jeg ingen ytterligere informasjon. Eventuelle detaljer må dobbeltsjekkes med borettslaget. Så vidt jeg kjenner til, har borettslaget ikke publisert skriftlig informasjon om andre planlagte arbeider.
Fellesgjeld: kr 381 718
Felleskostnader per måned: kr 6 331

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87970048

Egenerklæringsskjema

Name

Ermal Hasanaj

Date

2026-10-12

Identification

bankID Ermal Hasanaj

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag
13.05.2025 kl. 18:00 - Storstua i Grensestien 23.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: El Mostafa Ettajani

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 34
Antall fremlagte fullmakter: 6
Totalt: 40

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar på kr. 631.324,- godkjennes
Honorar til valgkomiteen på kr 3000,- godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 631.324,- og honorar til valgkomiteen på kr 3.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring av Regler for dyrehold - Grensen borettslag

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber Styret om å innarbeide i Regler for dyrehold - Grensen borettslag, følgende endring/tillegg:
"Med katt menes innekatt, dvs. katt som primært holdes innendørs og som ikke har naturlig behov for å være ute".

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Forslag om takterrasse – Skap et felles rom for liv, glede og verdier

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber Styret utrede mulighet for takterrasse som beskrevet, og legge frem resultatet for Generalforsamlingen for votering når utredingen er gjennomført.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Bahar Assad for 2 år.
Valgt ble: Marius Møller Solgård for 2 år.
Valgt ble: Beate Framdal for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Paul Adrian Fernandez Haltvik for 1 år.
Valgt ble: Frank Johansen for 1 år.
Valgt ble: Mohammad Ishfaq Omar for 1 år.
Valgt ble: Norma Perez for 1 år.
Valgt ble: El Mostafa Ettajani for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Hamza Al Zubaidi, Caesar Carl Christian Qvennerstedt og Zinat Ara for 1 år.

Møtet hevet: 19:20

Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:

Styreleder, Øystein Sørensen (2024-2026)
Styremedlem, Bahar Assad (2025-2027)
Styremedlem, Marius Møller Solgård (2025-2027)
Styremedlem, Beate Framdal (2025-2027)
Styremedlem, Mohammed Akhsay (2024-2026)
Varamedlem, Norma Perez (2025-2026)
Varamedlem, Frank Johansen (2025-2026)
Varamedlem, El Mostafa Ettajani (2025-2026)
Varamedlem, Mohammad Ishfaq Omar ((2025-2026)
Varamedlem, Paul Adrian Fernandez Haltvik (2025-2026)

Protokoll for Grensen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	El mostafa Ettajani (sign.)	14.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Storstua i Grensestien 23.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hamza Al Zubaidi

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 29

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt. Innholdet i årsmeldingen skal avspeile regnskapet.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr. 648.000,- godkjennes

Honorar til valgkomiteen på kr 3300,- godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 648.000,- ble godkjent

Honorar til valgkomiteen på kr 3300,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av Vedtektene punkt 4-2

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 4-2 endres til følgende tekst:

4-2 Regler for bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, dersom bruksoverlatingen overskrider 30 døgn i løpet av et år.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for en periode av inntil tre år.

- Andelseieren er en juridisk person.

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Midlertidig defineres her som en periode som ikke overskrider tre år.

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller

nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Ved bruksoverlating skal navn og kontaktopplysninger på den som andelen er bruksoverlatt til, samt andre i dens husstand, registreres hos styret på den måte som styret til enhver tid bestemmer. Andelseier er pliktig til å sørge for at disse opplysningene til enhver tid er gyldige.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke selv kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Endring av Vedtektene punkt 5-1 (2)

Forslag til vedtak:

Vedtektenes punkt 5-1 (2) endres til følgende tekst:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som:

- rør med unntak av rør inne i vegg eller kanal,

- stoppekraner med unntak av stoppekraner inne i vegg eller kanal,

- sikringsskap inne i leiligheter, sikringer/sikringsholdere, ledninger med tilbehør og varmekabler,

- del av ventilasjonssystem inne i leilighet.

- inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater,

- tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplate,

- skillevegger, listverk,

- skap, benker,

- innvendige dører med karmer

Ved utskifting av deler av ventilasjonssystem inne i leilighet, må det benyttes apparat/ vifte som er tilpasset anlegget.

Styret kan gi spesifiserte opplysninger om disse kravene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.3 Nytt punkt i Vedtektene som punkt 6-5

Forslag til vedtak:

6-5 Montering av markiser, kabler, katteluker etc

Dersom andelseier monterer noe som krever gjennomføring gjennom vegg/ fuktsperre, må dette tettes på en fagmessig måte, samt dokumenteres. Dokumentasjon skal forevises styret.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Sørensen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mohammed Akhsay for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Norma Perez for 1 år.

Valgt ble: Paul Adrian Fernandez Haltvik for 1 år.

Valgt ble: Frank Johansen for 1 år.

Valgt ble: Mohammad Ishfaq Omar for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Ikke valgt

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Caesar Carl Christian Qvennerstedt, Hamza Al Zubaidi og Anita Gråberget for 1 år

Protokoll for Grensen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Hamza Al Zubaidi (sign.)	12.05.2026

HUSORDENSREGLER
GRENSEN BORETTSLAG

Vedtatt i Styremøtet den 04.09.2023 med virkning fra 01.10.2023.

1. GENERELT

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

2. HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen/ eiendommen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 21:00 til kl. 08:00 alle dager. All støy knyttet til oppussing, som boring og hamring etc. skal være avsluttet innen kl. 19:00. Det skal tas tilbørlig hensyn til naboer ved bruk av vaskemaskin/ oppvaskmaskin, og slikt skal unngås etter kl. 22:00.

På lørdager skal det være ro i leilighetene til kl. 09:00.

På søndager og andre helligdager gjelder norsk lov:
«På **helligdag** fra kl. 00 til kl. 24, samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.»
Overtredelser av denne kan medføre politianmeldelse og bot.

3. RO PÅ UTEOMRÅDER

På uteområdene våre skal det være ro før kl. 09:00 og etter kl. 21:00. Dette gjelder høylytt og støyende lek, bruk av gressklippere, snekkerarbeider, boring og annet som skaper støy.

4. HUSDYRHOLD

Grensen borettslag har ikke et generelt forbud mot dyrehold, men det forutsetter at dyreholdet ikke forvolder skade på person eller eiendom. Se også lagets regler for dyrehold.

5. HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall skal sorteres i fargede poser som fås gratis på nærbutikken. Restavfall kastes i vanlige poser.
Papp og papir skal kastes i eget innkast som er merket papp og papir. Større pappesker/emballasje skal klippes eller rives i mindre biter slik at det faller ned i anlegget, og ikke blir sittende fast og sperrer.

Det vises til kommunens veiledninger for søppelsortering.

Er alle innkastene fulle skal man ta med søpla hjem, og oppbevare den forsvarlig i egen boenhet frem til anlegget er tømt.

Det er ikke lov å sette fra seg avfall eller andre gjenstander ved søppelanlegget, eller andre steder på fellesområdene.

Dette må man enten kjøre til kommunalt gjenvinningsanlegg, eller oppbevare hjemme til neste gang styret har bestilt komprimatorbil. Denne kommer minst tre ganger i året, og informasjonsskriv knyttet opp til komprimatorbilen sendes ut omlag en uke før den kommer.

Forsøpling eller gjensetting av gjenstander er å betrakte som brudd på Husordensreglene, og opprydding/ bortkjøring vil bli fakturert beboer.

Det anmodes spesielt til de som lar barn gå ut med søppel om å følge opp at ikke ting gjensettes på bakken utenfor søppelanleggene – det er de voksne som har ansvaret for at dette gjøres på riktigmåte.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel midlertidig på verandaer, hageparseller eller i oppganger.

Det er ikke tillatt å kaste småsøppel og lignede, andre steder enn i borettslagets søppelkasser som henger på fellesområdene.

6. RENHOLD

Renhold av gulv og trapper i blokkoppgangene blir i dag utført av et rengjøringsbyrå. Kostnaden for dette blir fordelt mellom leilighetene i hver oppgang og betales sammen med vanlige felleskostnader. Øvrig renhold og orden i oppgangene (f.eks. dørmatter, reklamemateriell og aviser) er den enkelte beboers ansvar.

7. OPPBEVARING I OPPGANGENE

Det er ikke lov å hensette eller oppbevare ting i fellesområder, som oppganger, trapper eller inngangspartier. Oppgangene er bl.a. rømningsvei ved brann, og fremkommeligheten må derfor ikke hindres. Dette gjelder f.eks. sykler, akebrett og barnevogner.

8. HÆRVERK

Hærverk (tagging, ruteknusing etc.) vil bli anmeldt til politiet. Dersom slikt utøves av barn under 15 år er dette foreldrenes ansvar.

9. ANSVAR FOR BOMILJØ – FYSISK UTFOLDELSE

Alle beboere har ansvar for å ta vare på bomiljøet vårt.

Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen/ eiendommen.

På tunene er det flere lekeplasser. Foreldre plikter å lære barna sine å ta vare på lekeapparater og lekeområder. Sanden skal være i sandkassene. Hjelp barna med å holde det ryddig og feie opp etter seg.

Ballspill er ikke tillatt inne i boområdet.

Når det gjelder sykling og rulleskøyting og lignede må foreldre påse at barna lærer å avpasse farten etter forhold og ferdigheter. Den som kjører har alltid ansvaret for å vise hensyn til andre.

10. DUGNADER

Hver vår og høst arrangeres det vanligvis felles dugnad der vi rydder på fellesområdene våre. Alle beboere oppfordres til å delta på dugnadene og gjøre en innsats for et hyggeligere bomiljø. Styret kan iverksette ulike tiltak dersom oppmøtet blir for dårlig, f.eks. å sette ut arbeidet til eksternt firma.

11. TØRKING AV TØY

Tøy kan tørkes på balkongen så lenge tørkesnor ikke er høyere enn balkongkant.

Lufting, risting eller banking av tepper fra veranda/ balkong eller ut av vinduer er ikke tillatt.

12. MARKISER

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er andelseiere ansvarlig for at det monteres forsvarlig, og ikke til fare for naboer eller eiendom. Blomsterkasser i blokkene festes på innsiden av balkongkant.

13. TRAFIKK OG PARKERING

Regler for bruk og parkering av motorkjøretøyer er gitt i eget trafikk- og parkeringsreglement.

14. PARABOLANTENNER

Alle beboere har TV-signaler fra en felles grunnpakke som er svært omfattende, og i tillegg tilgang til en rekke ekstra kanaler i form av betal-TV. Netteieren – beboereide Multinett AS – tilstreber at signalleverandørene skal ha et variert utvalg av TV-kanaler tilgjengelig slik at beboere normalt ikkeskulle ha behov for mottak av satellittkanaler via parabolantenner.

Parabolantenner er ikke tillatt i borettslaget, men kan godkjennes i spesielle tilfeller etter søknad til Styret, og slike søknader behandles individuelt i hvert enkelt tilfelle.

Styret kan gi egne regler for parabolantenner.

15. INN- OG UTFLYTTING

Inn-og utflytting fra leiligheter skal ikke finne sted i tidsrommet da det skal være allmenn ro i borettslaget.

16. GRILLING

Grilling er tillatt så lenge det ikke utgjør en brannfare, eller plage for naboer. Kullgrill kan kun benyttes i rekkehusene, eller leiligheter på bakkeplan, minimum 3 meter fra nærmeste husvegg. Med plager menes ikke “grill-lukt”, eller lukt av mat og krydder.

På verandaer er det kun tillatt å bruke elektrisk grill, eller gassgrill.

Det er ikke tillatt med åpen ild eller bålpanne i borettslaget.

Det er ikke tillatt med peisovner der det fyres med vedkubber.

17. INFORMASJON

Meldinger fra borettslagets styre, Åsbråten Servicesentral eller fra Usbl, gjennom skriv utdelt til hver husstand eller som oppslag, gjelder på samme måte som Husordensreglene. Alle beboere plikter å lese slik informasjon og ta vare på informasjonen. All informasjon som er lagt i postkassen er ansett om lest.

18. ANDRE REGLEMENT

Styret kan utarbeide andre og mer spesifikke reglementer som er å betrakte som en del av disse husordensregler. Dette gjelder f.eks. Trafikk- og parkeringsreglement, Husdyrhold og Hageparseller.

19. GYLDIGHET

Disse husordensregler erstatter alle tidligere utgaver og gjelder inntil styret i borettslaget bestemmer nye.



INNKALLING 2025

Grensen Borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
Storstua i Grensestien 23

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Storstua i Grensestien 23

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til endring av Regler for dyrehold - Grensen borettslag
- 5.2 Forslag om takterrasse – Skap et felles rom for liv, glede og verdier

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår videreføring av honorar fra perioden 2023-2024 med justering for KPI på 2,6%

I tillegg gis et honorar for kraftig økt aktivitet i forbindelse med Fasade- og vedlikeholdsprosjektet på kr 145 000,- Det er gjennomført en rekke møter og befaringer i forbindelse med prosjektet, som ikke faller inn under ordinært styrearbeid.

Styrehonoraret vil gå tilbake til normalt nivå etter at prosjektet er ferdigstilt.

Styret fordeler honoraret blant styre- og varamedlemmer basert på aktivitet.

Styret foreslår også et honorar på kr 3000,- til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 631.324,- godkjennes
Honorar til valgkomiteen på kr 3000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret anbefaler Generalforsamlingen å godkjenne foreslått vedtak

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring av Regler for dyrehold - Grensen borettslag

Andelseier Anne Thaulow Brinchmann foreslår følgende endring/tillegg i **Regler for dyrehold - Grensen borettslag**:

"Med katt menes innekatt, dvs. katt som primært holdes innendørs og som ikke har naturlig behov for å være ute"

Forslaget begrunnes med at "kattene graver i bed og gjør fra seg i hagene våre, og bruket utemøblene som soveplass"

Styret påpeker at tilsvarende formuleringer er tatt ut av reglene på bakgrunn av behandling i tidligere Generalforsamling. Argumentasjonen var blant annet at det ER katters naturlige behov å være ute.

Det er også vanskelig å skulle innføre denne begrensingen på katter som allerede er vant til å oppholde seg ute. Det er i tillegg vanskelig å skille mellom katter fra eget, og andre borettslag.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber Styret om å innarbeide i Regler for dyrehold - Grensen borettslag, følgende endring/tillegg:

"Med katt menes innekatt, dvs. katt som primært holdes innendørs og som ikke har naturlig behov for å være ute".

Styrets innstilling: Styret anbefaler IKKE å godkjenne vedtaket.

5.2 Forslag om takterrasse – Skap et felles rom for liv, glede og verdier

Andelseier Ibrahim Zaman ønsker at følgende sak blir behandlet i Generalforsamlingen:

"Kjære medbeboere,

Tenk deg et sted hvor vi kan møte solen sammen, nyte Oslofjordens glitrende vann og bygge minner med våre naboer – et sted hvor vi kan heve blikket fra hverdagen og puste dypt. Jeg vil gjerne fremme et forslag som kan løfte vårt borettslag til nye høyder – både som et hjem og som et fellesskap: en takterrasse.

Hvorfor takterrasse? Fordelene er mange, og her er noen av de viktigste:

- **Utsikt, frihet og fellesskap**: Vi har allerede en fantastisk beliggenhet, men hva om vi kunne gjøre utsikten til noe mer enn bare et vakkert syn fra vinduene våre? Tenk deg et sted hvor vi kan samles, nyte solen og fjorden, og virkelig sette pris på den naturen vi har rundt oss. En takterrasse vil gi oss den friheten – en plass for både ro og fellesskap, et rom vi kan bruke til å virkelig leve, ikke bare bo.
- **Et samlingspunkt for alle**: En takterrasse er et mer enn bare et ekstra rom. Det er et levende, pustende samlingspunkt for oss alle. Et sted der vi kan dele hverdagen, lage minner og styrke båndene våre som naboer. Fra grillfester og små sammenkomster til rolige ettermiddager med kaffe og gode samtaler, vil dette være et sted hvor vi kan trives sammen – og kanskje oppdage at vi har mer til felles enn vi trodde. Dette vil ikke bare være et tak, men et fundament for et sterkere fellesskap.
- **Økt verdi – en investering i vår fremtid**: Vi vet alle at et felles prosjekt som dette kan øke verdien på eiendommer. En takterrasse med utsikt er ikke bare en luksus, det er en investering i fremtiden. For både nåværende og fremtidige beboere vil det gi et betydelig løft i eiendommenes verdi – og samtidig gjøre borettslaget vårt enda mer attraktivt for potensielle kjøpere. Dette er et

langsiktig prosjekt som vi alle vil ha glede av, både økonomisk og sosialt.

- **Bærekraft – en grønn oase**: Hva om vi kunne gjøre takterrassen til en grønn oase, et pustehull i byens travle rytme? Med riktig planlegging kan vi skape et grønt tak med planter, blomster og kanskje til og med små trær. Grønt tak bidrar til bedre luftkvalitet, reduserer støy, og gir oss en naturlig, beroligende atmosfære. Det kan til og med bidra til å holde bygningen kjøligere om sommeren og redusere energikostnader. En takterrasse kan rett og slett være både vakker og bærekraftig.
- **Økt livskvalitet**: Vi tilbringer mye tid i leilighetene våre, og en takterrasse gir oss muligheten til å få mer ut av det fysiske rommet vårt. Det vil være et sted å hente ny energi, puste frisk luft, og rett og slett koble av. Den lille pausen vi trenger midt i en travel hverdag, eller et fristed for å nyte stillheten. Dette er mer enn et prosjekt – det er et steg mot å forbedre hverdagen vår, sammen.

Hvordan kan vi få dette til?

Jeg forstår at et slikt prosjekt krever både investering og grundig planlegging, men jeg er overbevist om at vi kan gjøre det mulig. Vi kan begynne med å utforske praktiske detaljer, inkludert kostnader, tillatelser og mulige støtteordninger. Kanskje vi kan dele på kostnadene gjennom fellesutgifter, eller undersøke støtte for miljøprosjekter som kan gjøre takterrassen enda mer bærekraftig. Dette er et prosjekt som kan realiseres med riktig planlegging, samarbeid og entusiasme.

Dette er vår sjanse til å skape noe spesielt sammen – et rom for å være, et rom for å dele, og et rom for å leve bedre. En takterrasse er ikke bare et fysisk rom – det er en investering i vårt felleskap, i vårt hjem, og i livskvaliteten vår.

La oss bygge noe vi kan være stolte av – et sted for både ro og glede, for fellesskap og verdier. La oss sammen gjøre borettslaget vårt til et sted vi elsker å være, et sted som setter standarden for hva et godt nabolag kan være."

Styret påpeker at en slik utredning vil bli veldig kostbar for borettslaget, og tidkrevende for styret. Dette er noe Styret mener vi ikke kan prioritere nå når vi allerede er i gang med et stort fasade- og vedlikeholdsprosjekt.

Ettersom borettslaget/andelseierne allerede har tatt på seg store økonomiske forpliktelser, er det liten sannsynlighet for at et slikt takterrasseprosjekt vil bli vedtatt i en Generalforsamling, og dermed vil en utredning være sløsing med ressursene.

Forslag til vedtak:	Generalforsamlingen ber Styret utrede mulighet for takterrasse som beskrevet, og legge frem resultatet for Generalforsamlingen for votering når utredingen er gjennomført.
Styrets innstilling:	Styret anbefaler IKKE å godkjenne vedtaket.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øystein Sørensen (2024-2026)
Nestleder, Bahar Assad (2023-2025)
Styremedlem, Marius Møller Solgård (2023-2025)
Styremedlem, Hamza Al Zubaidi (2024-2026)
Styremedlem, Mohammed Akhsay (2024-2026)
Varamedlem, Sylwia Wasowska (2024-2025)
Varamedlem, Frank Johansen (2024-2025)
Varamedlem, Beate Framdal (2024-2025)
Varamedlem, Mohammad Ishfaq Omar (2024-2025)
Varamedlem, Paul Adrian Fernandez Haltvik (2024-2025)

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 253 695**	**3 878 471**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	587 823	631 419
Tilbakeføring av avskrivning	87 032	94 033
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-200 670	-288 272
Endringer i andre langsiktige poster	153 660	-61 956
B. Årets endring disponible midler	**627 845**	**375 224**
C. Disponible midler	**4 881 540**	**4 253 695**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 873 557	5 176 525
Kortsiktig gjeld	-992 017	-922 830
C. Disponible midler	**4 881 540**	**4 253 695**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Grensen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 842 036	13 610 932	13 513 004	14 216 718
Sum leieinntekt		**13 842 036**	**13 610 932**	**13 513 004**	**14 216 718**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	50 000	166 575	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	3	0	39 704	0	0
Diverse inntekt	4	242 151	40 530	183 188	6 240
Sum annen inntekt		**292 151**	**246 809**	**183 188**	**6 240**
Sum inntekt		**14 134 187**	**13 857 740**	**13 696 192**	**14 222 958**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	70 116	63 027	59 000	70 500
Styrehonorar	5	473 000	447 000	474 000	631 324
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	87 032	94 033	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 869 067	3 093 775	3 120 000	3 200 000
Kostnad eiendom/lokale	7	2 357 127	2 346 422	2 388 490	2 309 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 573 168	2 199 564	2 600 000	2 921 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	46 808	49 850	56 000	54 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	78 170	124 685	56 502	47 500
Reparasjon og vedlikehold	10	1 359 644	1 725 292	847 493	787 000
Revisjonshonorar		14 144	13 509	13 000	15 000
Forretningsførerhonorar		319 612	303 237	320 000	333 000
Andre honorar	11	283 573	207 103	227 737	273 000
Kontorkostnad		73 094	42 572	44 002	52 500
TV/bredbånd		1 254 860	1 201 368	1 300 000	1 290 000
Kontingent og gaver		60 509	59 700	63 000	60 700
Forsikring		1 061 879	967 262	1 014 000	1 261 000
Andre kostnader	12	202 811	102 651	100 500	148 500
Andel av driftskostnad i sameie	3	184 321	0	0	0
Sum kostnad		**13 368 933**	**13 041 050**	**12 683 724**	**13 454 024**
Driftsresultat		**765 254**	**816 691**	**1 012 468**	**768 934**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		272 041	210 828	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	30 661	22 252	0	0
Rentekostnad		480 132	418 352	456 392	456 345
Netto finansposter		**177 430**	**185 272**	**456 392**	**456 345**
Årsresultat		**587 823**	**631 419**	**556 076**	**312 589**
Overført til/fra annen egenkapital		587 823	631 419	0	0
SUM OVERFØRINGER		**587 823**	**631 419**	**0**	**0**

Balanse 2024 Grensen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	2 328 461	2 328 461
Bygninger	6	86 859 972	86 859 972
Garasjer	6	2 978 500	2 978 500
Andre fellesanlegg	6	868 383	882 388
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 763 026	3 916 686
Andre driftsmidler	6	2 219 243	2 292 270
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	14	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**99 623 918**	**99 864 610**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		219 277	106 681
Kundefordringer		0	31 920
Andre kortsiktige fordringer		7 091	0
Forskuddsbetalte kostnader		90 998	65 783
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 556 190	4 972 141
Sum omløpsmidler		**5 873 557**	**5 176 525**
SUM EIENDELER		**105 497 475**	**105 041 135**

Balanse 2024 Grensen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		**19 900**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 292 008	59 704 185
Sum opptjent egenkapital		**60 292 008**	**59 704 185**
Sum egenkapital	**15**	**60 311 908**	**59 724 085**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	6 929 350	7 130 020
Borettsinnskudd		37 264 200	37 264 200
Sum langsiktig gjeld		**44 193 550**	**44 394 220**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		21 449	15 084
Leverandørgjeld		274 970	328 923
Påløpne renter		120 584	2 579
Annen kortsiktig gjeld		575 013	576 244
Sum kortsiktig gjeld		**992 017**	**922 830**
Sum gjeld		**45 185 567**	**45 317 050**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**105 497 475**	**105 041 135**
Pantstillelser	17	44 193 550	44 394 220

Sted:_____ Dato:_____

Øystein Sørensen Styreleder	Bahar Assad Nestleder	Mohammed Akhsay Styremedlem
Hamza Al Zubaidi Styremedlem	Marius Møller Solgård Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 632 428	8 632 428
3609 Leie parkering	42 000	27 720
3614 Brenselsinntekter	2 875 116	2 875 116
3618 Strøm elbil	171 106	200 323
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 143 852	1 041 168
3650 Innkrevde felleskostn. renter	467 573	404 595
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	281 085	291 102
3690 Innkrevde vasketillegg	228 876	138 480
Sum	**13 842 036**	**13 610 932**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har fått Bomiljøtilskudd på kr 50 000 i 2024.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	0	39 704
6394 Netto underskudd driftssameie	184 321	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 661	22 252
Sum	**-153 660**	**61 956**

Borettslaget eier 33,33 % i driftssameie Åsbråten. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne ihht eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	42 151	40 530
3999 Andre inntekter	200 000	0
Sum	**242 151**	**40 530**

Konto 3990 er inntekt for leie av plass til basestasjon.
Konto 3999 gjelder utbetaling av oppsparte midler fra driftssameie.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	3 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	67 116	63 027
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	473 000	447 000
Sum	**543 116**	**510 027**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01.

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeeiendomm	Garasjer	Ny lekeplass	Ladestolper til EL-bil	Ladestoper og ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	210 059	98 239	107 291
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	0	15 114	17 709
Årets avskrivninger :	0	0	0	14 005	11 335	12 500
Anskaffelsesår :	1986	1983	1983	2014	2016	2016
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Fundament til ladestasjoner	Søppelmolokker	Fundament til Søppelmolokker	Gjesteparkering	Granittmur gjesterparkering	Terrasse med rekkverk - tunet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 099	0	0	0	0	21 924
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 260	1 793 331	250 513	431 313	68 250	74 326
Årets avskrivninger :	6 536	0	0	0	0	6 417
Anskaffelsesår :	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antatt levetid i år :	10					15

	El-opplegg belysning parkering	Infrastruktur for elbillading		Infrastruktur for elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 464	782 046	90 280	86 338
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 464	782 046	90 280	86 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 536	0	70 218	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 927	782 046	20 062	86 338
Årets avskrivninger :	6 146	0	30 093	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :	10		3	

Borettslaget består av 199 andeler, og en enhet i eie.
Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr 83 og 84 i Oslo kommune. Byggeår 1983/84. Eiertomt på 41 250 kvm..
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr.82260484.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 776 092	1 876 092
6341 Brannalarm	47 339	35 786
6360 Renhold container	130 519	54 808
6361 Fast renhold	167 855	157 895
6362 Skadedyrutryddelse	58 826	56 864
6364 Matteleie	33 095	32 071
6392 Containerleie/tømming	140 935	131 760
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 466	1 148
Sum	**2 357 127**	**2 346 422**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	20 071	23 362
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS	26 738	26 488
Sum	**46 808**	**49 850**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 437
6540 Inventar	6 605	47 048
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 600
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 912	26 651
6552 Driftsmateriell	2 959	769
6583 IT-lisensavgift	66 694	45 180
Sum	**78 170**	**124 685**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 104 346	772 926
6602 Vedlikehold VVS	98 118	177 143
6603 Vedlikehold elektro	40 128	131 713
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 500	118 577
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 388	74 929
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	62 375	163 559
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	9 417
6642 Snekkerarbeid	0	3 582
6643 Glassarbeid/Vindu	0	47 568
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 836	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 954	205 879
Sum	**1 359 644**	**1 725 292**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 729	48 699
6720 Juridisk honorar	75 531	6 250
6730 Teknisk honorar	38 553	0
6750 Vakthold	152 760	152 154
Sum	**283 573**	**207 103**

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7717 Aktivitetstilskudd	77 220	92 070
7718 Fellesarrangement	7 088	3 116
7719 Møter, div. styret	9 629	1 807
7720 Generalforsamling/Årsmøte	101 790	0
7770 Betalingskostnader	1 182	1 378
7773 Omkostninger innkreving	6 074	4 174
7790 Andre kostnader	0	48
7795 Husleietap	-172	59
Sum	**202 811**	**102 651**

Note 13 - Aksjer og andeler

Totalt antall aksjer i Søndre Holmlia Fritidssenter: 410 a kr 1 000 Nedskrevet til Kr 10 000
Totalt antall aksjer i Multinett AS: 20 a kr 150 Kr 3 000
Til sammen Kr 13 000

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel i Søndre Holmlia Fritidssenter på 410 aksjer pålydende kr 1 000, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr 10 000, da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Note 14 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er investeringskapital til investering av ny marskinpark i Åsbråten Sameie.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 900	0	19 900
Sum innskutt egenkapital	**19 900**	**0**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	59 704 185	587 823	60 292 008
Sum opptjent egenkapital	**59 704 185**	**587 823**	**60 292 008**
Sum egenkapital	**59 724 085**	**587 823**	**60 311 908**

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**93727000192**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	6.85 %
Betingelser:	Ny nedbetalingplan med nye forfall mottatt
Beregnet innfridd:	10.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	10 120 000
Lånesaldo 01.01:	7 130 020
Avdrag i perioden:	200 670
Lånesaldo 31.12:	**6 929 350**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000192	1	72 556	72 556
	11	39 608	435 688
	33	38 730	1 278 090
	9	38 412	345 708
	20	38 011	760 220
	18	37 768	679 824
	10	37 656	376 560
	4	36 712	146 848
	4	35 853	143 412
	9	35 480	319 320
	1	34 779	34 779
	2	34 378	68 756
	16	34 331	549 296
	4	33 238	132 952
	1	31 903	31 903
	1	30 829	30 829
	18	28 345	510 210
	20	27 616	552 320
	12	27 299	327 588
	5	26 505	132 525

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	6 929 350
Innskuddskapital	37 264 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**44 193 550**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**93 035 316**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Grensen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grensen Borettslag

Styreleder	Øystein Sørensen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Mohammed Akhsay (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Marius Møller Solgård (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Bahar Assad (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Hamza Al Zubaidi (sign.)	31.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Grensen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grensen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: JC9H6-2LHIX-BXEAA-XULEH-329K9-6727P

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JC9H6-2LHIX-BXEAA-XULEH-329K9-6727P

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 10:53:39 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: JC9H6-2LHIX-BXEAA-XULEH-329K9-6727P

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Grensen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øystein Sørensen
Nestleder, Bahar Assad
Styremedlem, Marius Møller Solgård
Styremedlem, Hamza Al Zubaidi
Styremedlem, Mohammed Akhsay
Varamedlem, Sylwia Wasowska
Varamedlem, Frank Johansen
Varamedlem, Beate Framdal
Varamedlem, Mohammad Ishfaq Omar
Varamedlem, Paul Adrian Fernandez Haltvik

Styret i Grensen Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Grensen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grensen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948310538

Grensen Borettslag består av 199 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Grensen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82260484. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Grensen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Aktiv Areal står for kontroll av lekeplassene. Mindre avvik utbedres av vaktmesterne, alvorlige avvik utføres av autoriserte fagfolk.

Borettslaget har også en løpende avtale med Anticimex vedrørende skadedyr, og skadedyrkontroll både på fellesområder og i boenhetene.

Styrets arbeid

Organisering av styrets arbeid

I perioden er det avholdt elleve styremøter og fire ekstraordinære styremøter. Videre er det gjennomført en ordinær generalforsamling, og i tillegg to ekstraordinære generalforsamlinger i forbindelse med det planlagte vedlikeholds- og fasadeprosjektet.

Det har vært behandlet rundt 115 saker.

Styret har også tatt i bruk Teams slik at møter kan avholdes digitalt der dette er mest effektivt, spesielt i forhold til samarbeidspartnere.

Styrets arbeid har, foruten daglig drift og forvaltning, vært neste fase i vedlikehold- og fasadeprosjektet, som i praksis har handlet om å få tillatelse fra generalforsamlingen til å kunne gå videre med et nødvendig låneopptak oppad begrenset til 105 millioner kroner til finansiering av prosjektet.

Styrets forslag til vedlikeholds-og fasadeprosjekt ble vedtatt med 91 mot 35 stemmer på ekstraordinær generalforsamling 5. november 2024.

Etter en trang fødsel er prosjektet nå påstartet, og rigging av byggeplass og forarbeider startet i uke 17 2024.

Det er nedsatt et arbeidsutvalg som håndterer saker og daglig drift mellom styremøter. Arbeidsutvalget består av styreleder, nestleder og sekretær, som har gjennomført 13 møter

Fasade- og vedlikeholdsprosjekt

I forbindelse med fasade- og vedlikeholdsprosjektet er det nedsatt en arbeidsgruppe som består av styreleder, nestleder og fire medlemmer/varamedlemmer. Utvalget har en dynamisk innretning, slik at alle medlemmer av styret som ønsker det, kan delta. Utvalgets medlemmer i forskjellige sammensettinger har hatt rundt 60 møter og befaringer i forbindelse med prosjektet.

I forbindelse med prosjektering av fasade- og vedlikeholdsprosjektet er det avholdt flere informasjonsmøter for andelseiere og beboere. Møtene er gjennomført på henholdsvis Mastemyr hotell, og tunvise orienteringsmøter på Storstua. I møtene er det informert om status for prosjektet, samt at andelseiere har blitt presentert for fargeforslag fra arkitektene.

Styret har et mål om å holde andelseiere/beboere oppdatert med jevnlig informasjonsmøter/informasjonsskriv der dette er naturlig i prosessen.

Det skal i hovedsak gjennomføres følgende arbeider:

- bytte fasader, inkludert vinduer og dører i ytterskall
- ny isolering av alle yttervegger
- tilleggsisolering av trehus og gavler på blokker
- nytt tak på trehus
- forsterking av tak på blokker på grunn av underdimensjonering fra byggetid
- etterisolering av loft på blokker og trehus
- ny isolasjon i garasjehimling
- brannsikring av deler av tak, som stikker utenfor fasader, i garasjer
- montering av solcelleanlegg på alle tak
- bytte av dører inn til den enkelte leilighet i blokkene
- montering av nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter i borettslaget

For dere som ønsker å lese for å få mer inngående detaljer om prosjektet enn det som er sammenfattet i årsmeldingen, så ligger alle prosjektdokumentene her: https://www.grensestien.no/prosjekt

Et annet resultat av prosjektet er at borettslagets blir såkalt nullstilt, og innebærer at borettslaget får et oppdatert digitalisert FDV – forvalting, drift- og vedlikeholds-dokument, som på det vesentligste av bygningsmassen blir komplett. Dette er et dokument som også krever kontinuerlig oppdatering.

Økonomi

I samsvar med regnskapsloven §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Usbl har utviklet en indikatormodell som måler borettslaget likviditet, og for Grensen Borettslag er vår målt til å være god.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd med kroner: **NOK 587 823.**-

Disponible midler utgjør ved utløpet av 2024 kroner: **NOK 4 881 540.-**

Styret har økt felleskostnadene i 2025 som er knyttet til drift- og vedlikehold på bakgrunn av generell prisøkning, samt anbefalinger fra forretningsfører (Usbl).

Omsetning av andeler

I skrivende stund, for perioden for årsmeldingen er det solgt tolv boenheter. Vi leser stadig i avisene at prisen på OBOS-leilighetene stiger og stiger, men det gjør også Usbl-leilighetene her på Åsbråten. Prisen på to-roms ligger nå på mellom 3 millioner kroner og 3,5 millioner kroner. Rekkehus har gått for over fire millioner, og større leiligheter i blokkene nærmer seg fire millioner.

Tun Andelsnummer Boligtype Pris
1 14 Rekkehus 4 650 000 kr
1 178 Blokk 4-roms 3 600 000 kr
1 198 Blokk 4-roms 3 700 000 kr
2 145 Blokk 3-roms 3 900 000 kr
2 166 Blokk 2-roms 2 990 000 kr
2 177 Blokk 2-roms 3 100 000 kr
2 149 Blokk 2-roms 3 560 000 kr
2 38 Småhus 2-roms 3 200 000 kr
3 71 Rekkehus 4-roms 4 400 000 kr
3 67 Småhus 3-roms 3 950 000 kr
4 103 Blokk 3-roms 3 500 000 kr
4 90 Småhus 3-roms 3 900 000 kr

Annet vedlikehold/service

Borettslaget har i 2024 bare hatt mindre utskiftinger av dører og vinduer. I likhet med tidligere år, skiftes vinduer og dører etter behov. Det samme gjelder for ventilasjonssystemene. Utbedringene gjøres av Byggmester Eriksson & Kanalrens AS.

Det har også vært flere forsikringssaker i 2024, og som er knyttet til vann- og fuktskader. Borettslaget har også at ekstra kostnader til spyling av rør i en oppgang grunnet matfett som har laget tette rør. Dette er helt unødvendige kostnader, siden matfett og annen olje skal kastet i restavfall.

At det hensettes søppel utenfor avfallsanlegget og på fellesområder er også handlinger som dessverre påfører borettslaget unødige kostnader.

Det er også gjennomført en omfattende brannvern-runde, da det er styrets ansvar å ivareta brannsikkerheten til borettslaget. Helse- miljø- og sikkerhet (HMS) er også årsaken til de jevnlige inspeksjonene av garasjene, oppganger og andre innendørs fellesområder.

I våres ble alle borettslagets nedgravde søppelanlegg vasket, noe som gjøres minst en gang i året, helst på vårparten. På grunn av problemer med is og snø, ble rengjøringen også foretatt i sist vinter.

Som service overfor andelseiere kommer det nå to ganger i året en komprimatorbil som samler opp alt som ikke er husholdningsavfall, samt elektronikk og hvitevarer. Tidligere år var det tre ganger, nedgangen fra tre til to begrunnes med ønske om kostnadsreduksjon.

Bomiljøet

Et borettslag handler mer enn det å bare bo, det handler også om trivsel og et bomiljø som er levende og har gode fasiliteter for alle. Nye generasjoner flytter inn og ønsker noe mer enn bare en adresse, og spesielt småbarnsforeldre.

Grensen borettslag har følgende tilbud som har til hensikt å bidra til et godt bomiljø: Grillhytte (Grensenbua), Gjestehuset – det gamle vaskeriet på Tun 2 – og Fellesen – rom i Styrehuset.

Det er utviklet samme regler for bruk av Fellesen som for Gjestehuset, men med hensiktsmessige justeringer. Booking-systemet er endret, da vi erfarte at den digitale løsningen ble dyrere, samt at det ofte oppsto teknisk feil. Andelseiere/beboere som ønsker å benytte Gjestehuset eller Fellesen gjør dette gjennom å sende e-post til styret (styret@grensestien.no).

Erfaringer så langt er at Grensenbua brukes ofte. Gjestehuset er vanligvis fullbooket i høysesonger som høstferie, jul- og nyttår, vinter- og sommerferie og i forbindelse med konfirmasjoner, så det lønner seg å være ute i god tid for å reservere dette.

Grøntgrupper og tunkontakter

Det er igjen opprettet tunkontakter, og disse er fordelt på styremedlemmer og varamedlemmer, da dette er en fin måte å holde kontakt med beboerne på, samt at tunkontakten har forankring i styret.

Grøntgruppen har bestått av:

Sylwia Wasowska, Beate Framdal, Marius Møller Solgård og Frank Johansen.

Tunkontaktene har bestått av:

TUN 1: Mohammed Akhsay
TUN 2: Sylwia Wasowska og Beate Framdal
TUN 3: Sylwia Wasowska og Beate Framdal
TUN 4: Hamza Alzubaidi

Informasjon

Informasjon til beboerne sendes ut på flere måter, blant annet informasjonsskriv i postkassene, på nettstedet vårt www.grensestien.no, samt våre egne interne nyhetsbrev som inneholder nyttig og viktig informasjon fra styret. Særskilt viktige informasjonsskriv legges i postkassene når det er behov.

Borettslaget har også en egen Facebook-side. Denne er ment til både glede og nytte.

Sosiale medier handler om å ha dialog, så dette er ikke bare styret sin side, men en side for alle som bor i Grensen. Vi ser at flere følger siden, også andre borettslag på Åsbråten, og er en fin måte og utveksle informasjon. Samt at den også kan fungere som et lite utstillingsvindu for eventuelle kjøpere. Vi får hyggelig tilbakemeldinger fra eiendomsmeglere for siden, da det som legges ut viser at borettslaget er et hyggelig sted å bo.

Under fasade- og vedlikeholdsprosjektet vil entreprenør stå for utdeling av viktig informasjon til alle som bor her. Styret vil også komme med viktig informasjon på nettsiden til borettslaget www.grensestien.no

Vaktmester og renholdstjenester

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Åsbråten Servicesentral. Tjenestene tilbys i henhold til en felles tjenesteleveringsavtale for alle tre eierne av sameiet, med individuelle kravspesifikasjoner for hvert enkelt borettslag. I tillegg kjøpes tjenester som ikke dekkes av servicesentralen av eksterne tilbydere, for eksempel vask av søppelcontainere, og rengjøring av oppganger fellesområder. Åsbråten Servicesentral har som mål å levere effektive tjenester.

Styret har jevnlig kontakt med lagets vaktmester knyttet til den daglige driften, og en gang i året foretas det en evaluering av tjenesteleveringsavtalen mellom Grensen borettslag og Servicesentralen.

Leder av styret, sammen med nestleder, representerer Grensen borettslag på eiersiden i møtene i Sameiet.

Trappevask

Trappevask i blokkene/Grensestien 12 utføres av Ren AS og belastes beboerne i blokkene/Grensestien 12 gjennom felleskostnadene. Rengjøringsbyrået sørger for utskifting av matter, og har som oppdrag å bone gulvbelegget i oppgangen og trappene i blokkene ved behov/bestilling.

Styrekontakt

Styret har videreført ordningen med" Åpent Styrekontor", hvor styremedlemmer holder kontoret i G.28 åpent annenhver mandag kl. 18-19 (1., 3. og ev. 5. mandag i måneden). Utenom styrekontorets åpningstider ytes det service til andelseiere/beboere, som spenner seg fra elektronisk registrering av gjestende biler, hjelp til ladestasjoner, varsling til Servicesentralen om hendelser.

Styret har også håndtert over 2000 henvendelser som er kommet på epost, og på Facebook. I tillegg kommer telefonhenvendelser.

For å tilby et kontaktpunkt utover fysisk oppmøte på åpent styrekontor, ble det 2022 etablert en ordning med styretelefon (+47 944 64 957). Denne betjenes mandag til fredag fra kl.17.00 til 20.00.

Ønsker man for eksempel å registrere gjester på borettslagets gjesteparkeringsplasser, som skal være på besøk i over 24 timer, er det nå bare å sende en sms til styretelefonen med nødvendig informasjon.

Barne- og ungdomssenteret på Holmlia – BUSH

Grensen borettslag er medeier i Barne- og ungdomssenteret på Holmlia AS som arbeider med mange ulike aktiviteter hovedsakelig rettet mot barn og ungdom på Holmlia.

Bush sier dette om seg selv: På barne- og ungdomssenteret på Holmlia (BUSH) tilbyr vi unge mennesker muligheten til å utrykke seg kreativt i fritiden deres. For ett medlemsgebyr på kr 50,- per kalenderår (uendret siden 1990), har fritidsklubb medlemmer tilgang til alle våre aktiviteter under åpningstiden. Medlemskapet inkluderer også medlemskap i Åsbråten idrettslag. Vi synes at det er viktig at alle ungdom og barn får mulighet til å delta på aktivitetene våre uten at økonomi skal være en hindring.

Se også nettsidene deres: bush.no

Nestleder Øystein Sørensen er for tiden styremedlem i BUSH.

Multinett AS

Borettslaget er medeier i Multinett AS. Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formålet er å fremforhandle best mulige avtaler innenfor radio, TV og telekommunikasjon for beboerne på Holmlia. Daglig leder er John Arild Jacobsen. Pr. i dag leveres f.eks. radio- og TV- signaler til ca 5 200 husstander i de 40 lagene som eier selskapet på Holmlia, samt eksterne kunder på Fiskevollen, Ljanskollen, Ljan og Ulvøya.

Multinett eier et hybrid fiber/koakskabelnett (kabel-TV-nettet). Nettet bygges ut med fiber stadig lengre ut mot beboerne i henhold til økning i behovene. Grunnpakken for TV og bredbånd fra Telia betales som en del felleskostnadene i borettslaget. Fellestilbudet gjelder kun tjenester levert i kabel-TV-nettet, dvs. radio og TV, samt internettaksess (bredbånd).

Som vi alle vet lyktes ikke forhandlingene mellom Telia og Tv2, slik at de som ønsker Tv2 nå selv må å abonnere for å få Tv2 sine tjenester. Da borettslagets årsmelding gikk i trykken hadde partene fortsatt ikke kommet til enighet som en ny distribusjonsavtale. Multinett har heller ikke lyktes med å komme i havn med forhandlinger med Telia. For oss forbrukere handler dette om en sak som følger to forskjellige akser. Forholdet mellom Multinett og Telia, og Telia vs Tv2.

Du kan lese er om Multinett på: www.multinett.no

Varamedlem Beate Framdal sitter i valgkomiteen, da dette er et verv uavhengig av rollen i styret til Grensen borettslag. Styreleder representerer Grensen Borettslag på Multinett sine generalforsamlinger.

Åsbråten beboerforening

En viktig samarbeidspartner er også Åsbråten beboerforening, som vi sammen med Åsbråten-, Dyretråkket -og Bertram borettslag er en del av. Borettslagene bevilger et årlig tilskudd som skal bidra til å finansiere gode tiltak for barn og voksne i nærmiljøet. Beboerforening arrangerer blant annet juletregrantenning med nissegrøt og godteposer til barna 1. søndag i advent, Onsdagsløp for barna i området og matkurs. Spesielt onsdagsløpene er veldig populære, og er også god folkehelseforbygging.

Styremedlem Marius Møller Solgård er borettslagets representant i beboerforeningen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

GRENSENBORETTSLAG

Vedtekter

for

Grensen borettslag Org. nr. 948 310 538,

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15. februar 2006, med senere endringer og sist i ordinær generalforsamling 11. mai 2026.

Disse vedtekter er utarbeidet av Styret og vedtatt av ekstraordinær generalforsamling den 15. februar 2006 etter at ny Lov om burettslag trådte i kraft 15. august 2005.

Kapittel	Dato for endring	Beskrivelse av endring
Hele	15-02-2005	Vedtatt i ordinær generalforsamling etter ny lov om burettslag trådte i kraft 15. august 2005
10-1 (1)	19—04-2010, ordinær generalforsamling	Endring vedtatt i ordinær generalforsamling: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av èn styreleder og fire andre medlemmer og minst tre varamedlemmer»
5-1 (10)	29-04-2014, ordinær generalforsamling	Nytt punkt, vedtatt i ordinær generalforsamling: «Andelseier som har tremmegulv på terrassen skal vedlikeholde dette gulvet. Vedlikeholdet består i å vaske samt påføre beis eller treolje 1 gang pr. aå. Tremmegulvet bør også løftes opp for å rengjøre membranen under med vann eller kosting hver vår og høst».
6-4	02-05-2016, ordinær generalforsamling	Andelseier har, etter skriftlig søknad til styret, adgang til å montere gasskomfyr i boligen. Følgende regler gjelder for dette: • Max 20 kg gass i hver boenhet. • Gasskomfyren monteres og installeres av autorisert montør. • Service og vedlikehold utføres av bruker i hht produktbeskrivelsen. • Gassalarm med sirene skal monteres. • Innendørs slange kan maksimalt være1,5 m lang og skiftes ut minst hvert tredje år. • Oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt.
5-1	10-06-2021, ordinær generalforsamling	Nytt punkt 5-1 (7), a-j: «Krav til andelseier i forbindelse med oppussing/ rehabilitering av bad og våtrom»
4-2 (1) 4-2 (2) 5-1 (2) 6-5	11-06-2026, ordinær generalforsamling	Tilpassing til lovverket om korttids bruksoverlating. Midlertidig defineres som 3 år. Krav om registrering av den som boligen er bruksoverlatt til, samt andre i dens husstand, Krav om apparat/ vifte som er tilpasset ventilasjonssystem inne i leilighet Nytt punkt 6-5 «Montering av markiser, kabler, katteluker etc"

Innhold **side**

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER 6
1-1 Formål 5
1-2 Forretningskontor, tilknytningsforhold og forretningsførsel 5
2 ANDELER OG ANDELSEIERE 5
2-1 Andeler og andelseiere 5
2-2 Sameie i andel 5
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier 5
3 FORKJØPSRETT 6
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett 6
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende 6
3-3 Nærmere om forkjøpsretten 6
4 BORETT OG BRUKSOVERLATING 6
4-1 Boretten 6
4-2 Bruksoverlating 7
5 VEDLIKEHOLD 7
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt 7
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt 9
6 ADGANG TIL Å ETABLERE HAGEANLEGG, TERRASSE ELLER ANDRE INSTALLASJONER 10
6-1 Privat hageparsell/uteplass/terrasse 10
6-2 Andre byggverk og installasjoner i hage 10
6-3 Fliser på betongstøp 10
6-4 Montering av gasskomfyr på kjøkken 10
6-5 Montering av markiser, kabler, katteluker etc 11
7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 11
7-1 Mislighold 11
7-2 Pålegg om salg 11
7-3 Fravikelse 11
8 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET 11
8-1 Felleskostnader 11
8-2 Borettslagets pantesikkerhet 11
9 SIKRING OG OVERVÅKING AV FELLESAREALER 11
9-1 Overvåking med TV-kamera 11
9-2 Innleid vakttjeneste 12
10 STYRET OG DETS VEDTAK 12
10-1 Styret 12

10-2 Styrets oppgaver 12
10-3 Styrets vedtak 12
10-4 Representasjon og fullmakt 13
11 GENERALFORSAMLINGEN 13
11-1 Myndighet 13
11-2 Tidspunkt for generalforsamling 13
11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling 13
11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 13
11-5 Møteledelse og protokoll 13
11-6 Stemmerett og fullmakt 14
11-7 Vedtak på generalforsamlingen 14
12 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 14
12-1 Inhabilitet 14
12-2 Taushetsplikt 14
12-3 Mindretallsvern 14
13 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE 14
13-1 Vedtektsendringer 14
13-2 Forholdet til borettslovene 15

INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Grensen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, tilknytningsforhold og forretningsførsel

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

(3) Styret velger forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med Lov om Burettslag § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) En spesialleilighet for bevegelseshemmede, andel 147, er i henhold til Lov om Burettslag § 4-2 (1), 5. punkt, belagt med følgende klausulering:

- Denne leilighet er en spesialtilpasset kollektivleilighet tilpasset bevegelseshemmede og er øremerket Oslo kommune.
- Denne leilighet skal brukes i hht formålet med spesialtilpasningen.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har borettslaget, dernest andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr. Lov om Burettslag § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret fastsetter vanlige husordensregler for borettslaget herunder regler for dyrehold, hageparseller, trafikk og parkering, m.m.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, dersom bruksoverlatingen overskrider 30 døgn i løpet av et år.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for en periode av inntil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Midlertidig defineres her som en periode som ikke overskrider tre år.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Ved bruksoverlating skal navn og kontaktopplysninger på den som andelen er bruksoverlatt til, samt andre i dens husstand, registreres hos styret på den måte som styret til enhver tid bestemmer. Andelseier er pliktig til å sørge for at disse opplysningene til enhver tid er gyldige.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke selv kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som:

- vinduer,

- rør med unntak av rør inne i vegg eller kanal,
- stoppekraner med unntak av stoppekraner inne i vegg eller kanal,
- sikringsskap inne i leiligheter, sikringer/sikringsholdere, ledninger med tilbehør og varmekabler,
- del av ventilasjonssystem inne i leilighet,
- inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater,
- innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som:

- rør med unntak av rør inne i vegg eller kanal,
- stoppekraner med unntak av stoppekraner inne i vegg eller kanal,
- sikringsskap inne i leiligheter, sikringer/sikringsholdere, ledninger med tilbehør og varmekabler,
- del av ventilasjonssystem inne i leilighet,
- inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater,
- tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplate,
- skillevegger, listverk,
- skap, benker,
- innvendige dører med karmer.

Ved utskifting av deler av ventilasjonssystem inne i leilighet, må det benyttes apparat/ vifte som er tilpasset anlegget.

Styret kan gi spesifiserte opplysninger om disse kravene.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk ved inngangspartier, og på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Alle endringer, reparasjoner og ny montasje skal være utført i hht gjeldende lover og forskrifter og god byggeskikk.

(7) Krav til andelseier i forbindelse med oppussing/ rehabilitering av bad og våtrom:

a) Andelseier må dokumentere at alle arbeidene er utført av godkjent entreprenør med offentlig ansvarsrett.
b) Alle utførelser skal være iht våtromsnormer, teknisk forskrift og Norsk standard.
c) Kopi av FDV dokumentasjon skal leveres borettslagstyret etter utførelse.
d) Borettslaget skal varsles. Signert retningsdokument, tegning(er) og beskrivelse skal gjennomgås før arbeidene igangsettes.
e) Eksisterende sluk skal byttes til godkjent type for membran - med klemring.
f) Vannlåsen skal være uttagbar - ikke hjelpesluk. Det skal være mulig å utføre inspeksjon og rehabilitering ved bruk av f.eks. epoxy strømpe.

g) Alle avgreninger fra stoppekran skal være utført i rør i rør system (Pex) med fordelerskap med drenering til sluk, eller være synlige.
h) For senere anledning til rehabilitering av fellesledninger må tilgang til vertikale avløp og vannrør være som før rehabilitering.
i) Ved montering av vegghengt WC med innebygget sisterne skal drenering til sluk være iht regelverket. WC kan ikke forankres i lettvegg. Synlig stoppekran skal monteres.
j) Borettslaget krever en såkalt 3.partskontroll der det er nødvendig, blant annet på membran.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Lov om Burettslag §§ 5-13 og 5-15.

(10) Andelseier som har fått tillatelse til å opparbeide hage eller bygge terrasse i hht vedtektenes kapittel 6 plikter å vedlikeholde hageanlegg, samt terrasse og eventuelt skillevegger/levegger/ gjerder, på en tilfredsstillende måte og slik at det fremstår som pent for laget. Bruk av slikt område må ikke skje på en måte som påfører bygningsmassen skade, f.eks. gjennom beplantninger nært inntil husvegg.

(11) Andelseier som har tremmegulv på terrassen skal vedlikeholde dette gulvet. Vedlikeholdet består i å vaske samt påføre beis eller treolje 1 gang pr. aå. Tremmegulvet bør også løftes opp for å rengjøre membranen under med vann eller kosting hver vår og høst

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Borettslaget skal holde vedlike:

- felles rør som er ført gjennom boligen, rør inne i vegg eller kanal, stoppekraner inne i vegg eller kanal,
- sikringsskap plassert utenfor boligen, ledninger,
- del av ventilasjonssystem som ikke er plassert inne i boligen,
- kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen,
- radiatorer o.a. som er del av felles varmeanlegg,

Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

- utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen,
- reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,
- sluk.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget – eller den borettslaget bestemmer – kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til

unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Andelseier skal ha melding i rimelig tid før det foretas tiltak som her nevnt.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Lov om Burettslag § 5-18.

6 ADGANG TIL Å ETABLERE HAGEANLEGG, TERRASSE ELLER ANDRE INSTALLASJONER

6-1 Privat hageparsell/uteplass/terrasse

Andelseier kan etter skriftlig søknad til styret gis tillatelse til å opparbeide hage o.l. under de forutsetninger som er gitt i husordensreglene.

6-2 Andre byggverk og installasjoner i hage

(1) Andelseier kan etter skriftlig søknad til styret gis tillatelse til å oppføre mindre bygg og installasjoner under gitte forutsetninger. Dette gjelder f.eks.:

- dukkehus/lekehus/veksthus,
- større lekeapparater,
- hundehus, luftegårder,
- osv.

(2) Det skal ved søknaden fremlegges målsatte skisser med profil og angivelse av lengde, bredde, høyde og plassering i området.

(3) I søknad til styret skal det gå frem hvem som er berørte naboer og bekreftes at alle berørte naboer er varslet om byggingen.

(4) Styret har fullmakt til å utarbeide og håndheve også mer detaljerte regler for slike byggverk i husordensreglene.

6-3 Fliser på betongstøp

Legging av fliser på betongstøp må utføres fagmessig og for andelseiers kostnad.

Andelseier har ansvar for å vedlikeholde både fliser og utbedre eventuelle betongskader som følge av flisleggingen.

6-4 Montering av gasskomfyr på kjøkken

Andelseier har, etter skriftlig søknad til styret, adgang til å montere gasskomfyr i boligen. Følgende regler gjelder for dette:

- Max 20 kg gass i hver boenhet.
- Gasskomfyren monteres og installeres av autorisert montør.
- Service og vedlikehold utføres av bruker i hht produktbeskrivelsen.
- Gassalarm med sirene skal monteres.
- Innendørs slange kan maksimalt være1,5 m lang og skiftes ut minst hvert tredje år.
- Oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt.

6-5 Montering av markiser, kabler, katteluker etc

Dersom andelseier monterer noe som krever gjennomføring gjennom vegg/ fuktsperre, må dette tettes på en fagmessig måte, samt dokumenteres. Dokumentasjon skal forevises styret.

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller andre regler vedtatt på generalforsamling eller fastsatt av styret.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Lov om Burettslag § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9 SIKRING OG OVERVÅKING AV FELLESAREALER

9-1 Overvåking med TV-kamera

Styret kan iverksette tiltak for TV-overvåking av fellesarealer som er disponert til f.eks. parkering dersom dette anses nødvendig.

(1) Overvåkingen skal ha som eneste hensikt å sikre liv og verdier for laget og beboere.

(2) Overvåkingen skal etableres og utføres i hht. lov og forskrifter og personvernanbefalinger fra Datatilsynet inkludert nødvendige tillatelser eller konsesjoner for slikt.

(3) Signaler for TV-overvåking skal gå over et lukket nett som er rimelig sikret mot tapping av informasjon. Med lukket nett menes enten fysisk adskilt nett eller del av annet nett sikret på tilstrekkelig måte.

(4) Tilgang til materiale innsamlet gjennom slik overvåking skal kun gis på grunnlag av behov og i hht til overvåkingens hensikt.

(5) Overvåkningsanlegg kan etableres som del av fellesanlegg med andre lag i Åsbråten sameie eller med godkjent sikkerhetsfirma med nødvendige tillatelser.

(6) Alle overvåkede områder skal merkes tydelig i hht anbefalinger fra Datatilsynet.

9-2 Innleid vakttjeneste

Styret kan beslutte å inngå avtale med ekstern vakt-/vektertjeneste om sikring av fellesarealer m.m. gjennom patruljering.

10 STYRET OG DETS VEDTAK

10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og fire andre medlemmer og **minst** tre varamedlemmer. Varamedlemmer skal rangeres i hht stemmegivningen ved valget.

(2) Dersom et styremedlem fratrer i perioden rykker automatisk første varamedlem inn som fast styremedlem.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Andre verv og ansvarsområder fordeles internt i styret.

10-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Lov om Burettslag § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11 GENERALFORSAMLINGEN

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst 20 (en tiendedel) av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter Burettslova eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av Lov om Burettslag eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse. I slike tilfeller skal det protokollføres at vedkommende ikke deltar i behandlingen av den aktuelle saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Lov om Burettslag §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

(2) Dokumenter på papir-, elektronisk eller annet format; skal behandles, oppbevares og avhendes på en måte som ivaretar normalt personvern.

12-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

13-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. Lov om Burettslag § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.

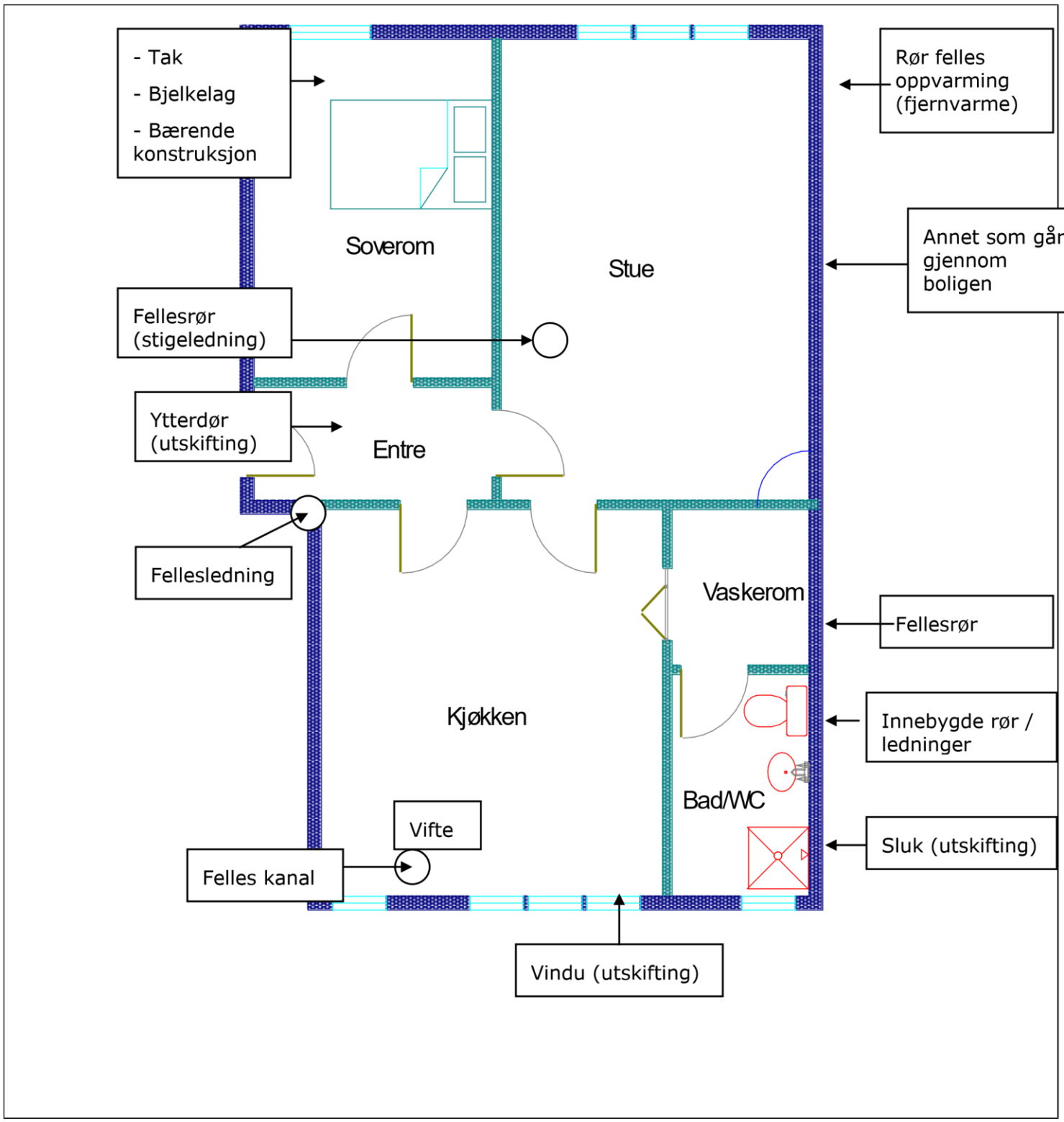
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

13-2 Forholdet til borettslovene

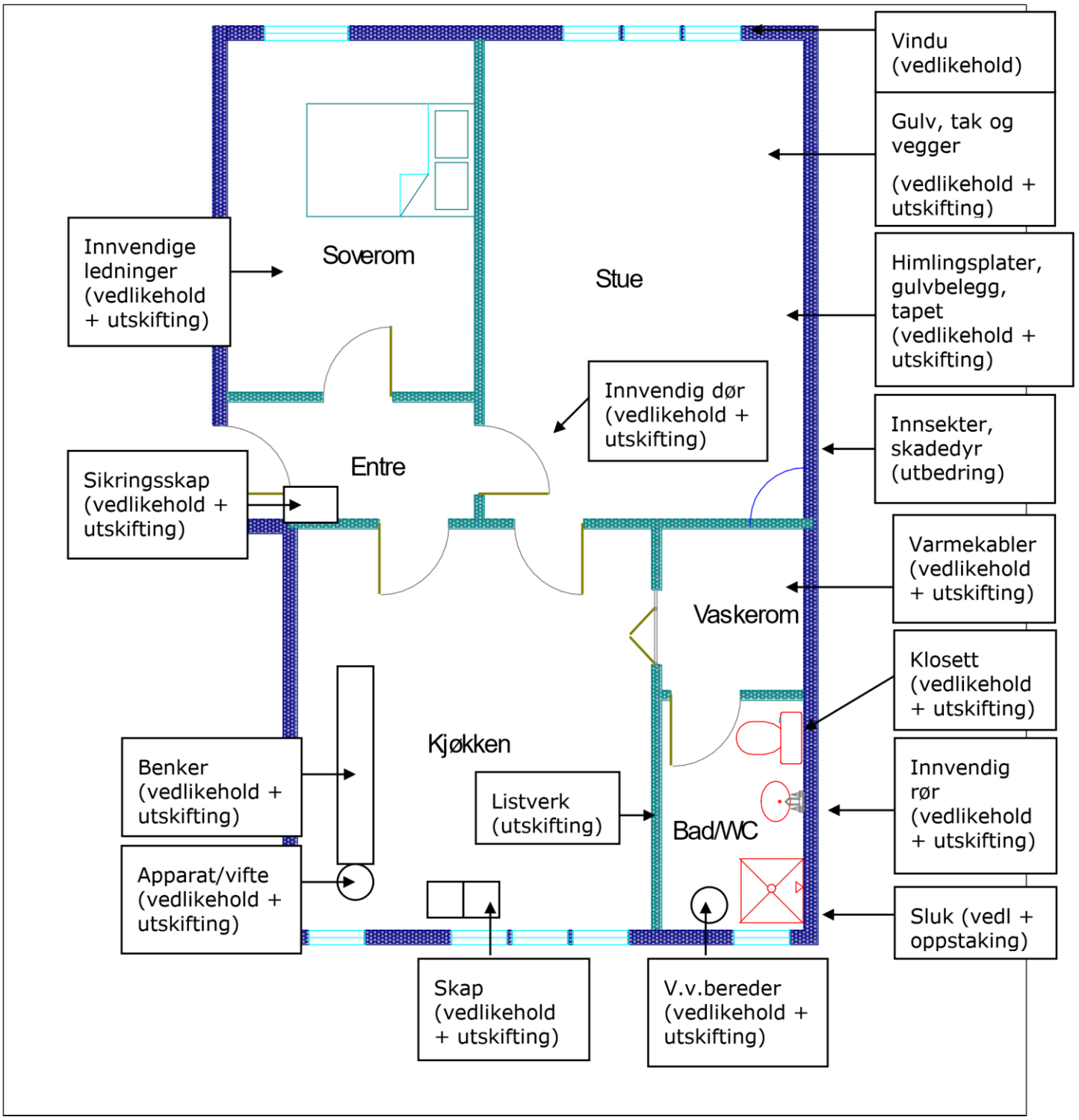
(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om Burettslag av 6.6.2003 nr 39 (Burettslova). Jfr. og Boligbyggelagsloven.

(2) Det samme gjelder alle aktuelle offentlige forskrifter hjemlet i norsk lov.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR





INNKALLING 2026

Grensen Borettslag

Mandag 11.05.2026 kl. 18:00

Storstua i Grensestien 23

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Grensen Borettslag

Møtet finner sted mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Storstua i Grensestien 23

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Grensen Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av Vedtektene punkt 4-2

5.2 Endring av Vedtektene punkt 5-1 (2)

5.3 Nytt punkt i Vedtektene som punkt 6-5

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt. Innholdet i årsmeldingen skal avspeile regnskapet.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret foreslår videreføring av honorar fra perioden 2024-2025 med justering for KPI på 3,5%

I tillegg gis et honorar for kraftig økt aktivitet i forbindelse med Fasade- og vedlikeholdsprosjektet på kr 145 000,- Det er gjennomført en rekke møter og befaringer i forbindelse med prosjektet, som ikke faller inn under ordinært styrearbeid.

Styrehonoraret vil gå tilbake til normalt nivå etter at prosjektet er ferdigstilt.

Styret fordeler honoraret blant styre- og varamedlemmer basert på aktivitet.

Styret foreslår også et honorar på kr 3300,- til valgkomiteen

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 648.000,- godkjennes
Honorar til valgkomiteen på kr 3300,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret anbefaler Generalforsamlingen å godkjenne foreslått vedtak

5. Andre saker

5.1 Endring av Vedtektene punkt 4-2

Det er behov for å endre Vedtektens regler for bruksoverlating for å ta høyde for borettslagslovens § 5-4 om korttidsutleie, som sier at andelseier kan overlate *hele boligen til andre (kortidsutleie) i opptil 30 døgn i løpet av et år*. Disse 30 døgnene er ikke av lovverket søknadspliktig.

I tillegg justeres formuleringen om hvordan styret skal holdes orientert om hvem som bor i boligen

Vedlegget viser forslag til endring fra dagens ordlyd ved at rød tekst viser endring i tekst, og rød gjennomstreket tekst viser tekst som fjernes.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 4-2 endres til følgende tekst:

4-2 Regler for bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre,
dersom bruksoverlatingen overskrider 30 døgn i løpet av et år.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende
linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de
siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for en periode
av inntil tre år.

- Andelseieren er en juridisk person.

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste,
sykdom eller andre tungtveiende grunner. Midlertidig defineres her som en periode som ikke
overskrider tre år.

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller
nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller
husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Ved bruksoverlating skal navn og kontaktopplysninger på den som andelen er bruksoverlatt til, samt andre i dens husstand, registreres hos styret på den måte som styret til enhver tid bestemmer. Andelseier er pliktig til å sørge for at disse opplysningene til enhver tid er gyldige.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir

saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke selv kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Styrets innstilling: Styret ber Generalforsamlingen om å endre Vedtektenes punkt 4-2 som i forslag til vedtak.

5.2 Endring av Vedtektene punkt 5-1 (2)

Mange andelseiere i trehusene har pusset opp blant annet kjøkken i det siste, og det er avdekket at flere har installert kjøkkenventilator som er av en type som ikke er tilpasset anlegget. Dette har ført til at ventilasjonsanlegget i aktuell leilighet har sluttet å fungere. Dette kan føre til fuktskader i enheten.

Endringen som foreslås tar inn et avsnitt som presiserer at det må brukes apparat/ vifte som er tilpasset anlegget.

Vedlegget viser forslag til endring fra dagens ordlyd ved at rød tekst viser endring i tekst.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 5-1 (2) endres til følgende tekst:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som:

- rør med unntak av rør inne i vegg eller kanal,

- stoppekraner med unntak av stoppekraner inne i vegg eller kanal,

- sikringsskap inne i leiligheter, sikringer/sikringsholdere, ledninger med tilbehør og
varmekabler,

- del av ventilasjonssystem inne i leilighet.

- inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater,

- tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplate,

- skillevegger, listverk,

- skap, benker,

- innvendige dører med karmer

Ved utskifting av deler av ventilasjonssystem inne i leilighet, må det benyttes apparat/ vifte som er tilpasset anlegget.

Styret kan gi spesifiserte opplysninger om disse kravene.

Styrets innstilling: Styret ber Generalforsamlingen om å endre Vedtektenes punkt 5-1 (2) som i forslag til vedtak.

5.3 Nytt punkt i Vedtektene som punkt 6-5

Fasade. og vedlikeholdsprosjektet har avdekket at det mange steder er tatt hull på fuktsperren som følge av at andelseiere har før kabler, snor til markiser, etc. gjennom veggen.

Slike hull vil føre til at fuktighet kan trenge inn i veggen, og føre til sopp- og råteskader.

Gjennomføringer i fuktsperren må tettes på en fagmessig måte for å unngå slik fuktinntrenging, og det nye punktet introduserer krav om dette.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: 6-5 Montering av markiser, kabler, katteluker etc

Dersom andelseier monterer noe som krever gjennomføring gjennom vegg/ fuktsperre, må dette tettes på en fagmessig måte, samt dokumenteres. Dokumentasjon skal forevises styret.

Styrets innstilling: Styret ber Generalforsamlingen om å tilføre nytt punkt i Vedtekten som punkt 6-5 som i forslag til vedtak.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Øystein Sørensen - Valgt fra 13.05.2024 (Er på valg)
Nestleder - Bahar Assad - Valgt fra 13.05.2025
Styremedlem - Marius Møller Solgård - Valgt fra 13.05.2025
Styremedlem - Beate Framdal - Valgt fra 13.05.2025
Styremedlem - Mohammed Akhsay - Valgt fra 13.05.2024 (Er på valg)
Varamedlem - Frank Johansen - Valgt fra 13.05.2025 (Er på valg)
Varamedlem - Mohammad Ishfaq Omar - Valgt fra 13.05.2025 (Er på valg)
Varamedlem - El Mostafa Ettajani - Valgt fra 13.05.2025 (Har trukket seg)
Varamedlem - Paul Adrian Fernandez Haltvik - Valgt fra 13.05.2025 (Er på valg)
Varamedlem - Norma Perez - Valgt fra 13.05.2025 (Er på valg)

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 881 540**	**4 253 695**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-39 385 902	587 823
Tilbakeføring av avskrivning	62 996	87 032
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	47 145 342	-200 670
Endringer i andre langsiktige poster	-128 322	153 660
B. Årets endring disponible midler	**7 694 115**	**627 845**
C. Disponible midler	**12 575 655**	**4 881 540**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	20 331 488	5 873 557
Kortsiktig gjeld	-7 755 833	-992 017
C. Disponible midler	**12 575 655**	**4 881 540**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Grensen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 907 392	13 842 036	14 216 718	15 436 915
Leie forretningslokaler	1	41 040	0	0	42 472
Sum leieinntekt		**14 948 432**	**13 842 036**	**14 216 718**	**15 479 387**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	450 000	50 000	0	0
Diverse inntekt	4	43 255	242 151	6 240	45 000
Sum annen inntekt		**493 255**	**292 151**	**6 240**	**45 000**
Sum inntekt		**15 441 687**	**14 134 187**	**14 222 958**	**15 524 387**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	92 440	70 116	70 500	94 668
Styrehonorar	5	631 324	473 000	631 324	648 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	62 996	87 032	0	24 275
Driftskostnad					
Energikostnad		2 770 977	2 869 067	3 200 000	2 440 000
Kostnad eiendom/lokale	7	2 242 386	2 357 127	2 309 000	2 502 092
Kommunale avgifter/renovasjon		2 809 448	2 573 168	2 921 000	2 874 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	52 198	46 808	54 000	55 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	30 054	78 170	47 500	16 500
Reparasjon og vedlikehold	10	42 097 552	1 359 644	787 000	623 000
Revisjonshonorar		15 273	14 144	15 000	16 000
Forretningsførerhonorar		332 076	319 612	333 000	348 000
Andre honorar	11	214 216	283 573	273 000	265 000
Kontorkostnad		94 074	73 094	52 500	44 500
TV/bredbånd		1 235 742	1 254 860	1 290 000	1 333 000
Kontingent og gaver		61 115	60 509	60 700	70 650
Forsikring		1 260 430	1 061 879	1 261 000	1 320 546
Andre kostnader	12	146 434	202 811	148 500	149 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	0	184 321	0	0
Sum kostnad		**54 148 736**	**13 368 933**	**13 454 024**	**12 824 231**
Driftsresultat		**-38 707 049**	**765 254**	**768 934**	**2 700 156**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		494 941	272 041	0	100 000
Andel av renteinntekt i sameie	3	30 936	30 661	0	0
Rentekostnad		1 204 729	480 132	456 345	1 845 280
Netto finansposter		**678 853**	**177 430**	**456 345**	**1 745 280**
Årsresultat		**-39 385 902**	**587 823**	**312 589**	**954 876**
Overført til/fra annen egenkapital		-39 385 902	587 823	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-39 385 902**	**587 823**	**0**	**0**

Balanse 2025 Grensen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	2 328 461	2 328 461
Bygninger	6	86 859 972	86 859 972
Garasjer	6	2 978 500	2 978 500
Andre fellesanlegg	6	868 383	868 383
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 891 348	3 763 026
Andre driftsmidler	6	2 156 247	2 219 243
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	14	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		**99 689 244**	**99 623 918**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		289 825	219 277
Andre kortsiktige fordringer		10 216	7 091
Forskuddsbetalte kostnader		95 230	90 998
Innestående konsernkonto og bank		19 936 218	5 556 190
Sum omløpsmidler		**20 331 488**	**5 873 557**
SUM EIENDELER		**120 020 732**	**105 497 475**

Balanse 2025 Grensen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 900	19 900
Sum innskutt egenkapital		**19 900**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 906 106	60 292 008
Sum opptjent egenkapital		**20 906 106**	**60 292 008**
Sum egenkapital	**15**	**20 926 006**	**60 311 908**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	54 074 692	6 929 350
Borettsinnskudd		37 264 200	37 264 200
Sum langsiktig gjeld		**91 338 892**	**44 193 550**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		89 789	21 449
Leverandørgjeld		7 186 609	274 970
Påløpne renter		14 721	120 584
Annen kortsiktig gjeld		464 716	575 013
Sum kortsiktig gjeld		**7 755 833**	**992 017**
Sum gjeld		**99 094 726**	**45 185 567**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**120 020 732**	**105 497 475**
Pantstillelser	17	91 338 892	44 193 550

Sted:_____ Dato:_____

Øystein Sørensen Styreleder	Bahar Assad Nestleder	Mohammed Akhsay Styremedlem
Beate Framdal Styremedlem	Marius Møller Solgård Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 857 056	8 632 428
3609 Leie parkering	67 135	42 000
3614 Brenselsinntekter	2 875 116	2 875 116
3618 Strøm elbil	144 514	171 106
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 289 520	1 143 852
3650 Innkrevde felleskostn. renter	985 906	467 573
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	485 705	281 085
3690 Innkrevde vasketillegg	202 440	228 876
3605 Leie forretningslokaler	41 040	0
Sum	**14 948 432**	**13 842 036**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt tilskudd i 2025 for energisparende tiltak i forbindelse med fasade- og vedlikeholdsprosjektet.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	0	184 321
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 936	30 661
Sum	**30 936**	**-153 660**

Borettslaget eier 33,33 % i driftssameie Åsbråten. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne ihht eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	43 255	42 151
3999 Andre inntekter	0	200 000
Sum	**43 255**	**242 151**

Konto 3990 er inntekt for leie av plass til basestasjon.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	3 000	3 000
5400 Arbeidsgiveravgift	89 440	67 116
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	631 324	473 000
Sum	**723 764**	**543 116**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeeiendomm	Garasjer	Ny lekeplass	Ladestolper til EL-bil	Ladestoper og ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	210 059	113 353	125 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	210 059	109 575	119 791
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 828 898	86 859 972	2 978 500	0	3 779	5 209
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	11 335	12 500
Anskaffelsesår :	1986	1983	1983	2014	2016	2016
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Fundament til ladestasjoner	Søppelmolokker	Fundament til Søppelmolokker	Gjesteparkering	Granittmur gjesterparkering	Terrasse med rekkverk - tunet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 359	1 793 331	250 513	431 313	68 250	96 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	62 635	0	0	0	0	28 340
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 724	1 793 331	250 513	431 313	68 250	67 910
Årets avskrivninger :	6 536	0	0	0	0	6 417
Anskaffelsesår :	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antatt levetid i år :	10					15

	El-opplegg belysning parkering	Infrastruktur for elbillading		Infrastruktur for elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 464	782 046	90 280	86 338
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 464	782 046	90 280	86 338
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 683	0	90 280	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 781	782 046	0	86 338
Årets avskrivninger :	6 146	0	20 062	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :	10		3	

Borettslaget består av 199 andeler, og en enhet i eie.
Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr 83 og 84 i Oslo kommune. Eiertomt på 41 250 kvm..
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 82260484.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 658 706	1 776 092
6341 Brannalarm	79 117	47 339
6360 Renhold container	69 563	130 519
6361 Fast renhold	176 295	167 855
6362 Skadedyrutryddelse	62 307	58 826
6364 Matteleie	32 574	33 095
6392 Containerleie/tømming	161 677	140 935
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 148	2 466
Sum	**2 242 386**	**2 357 127**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	20 091	20 071
6420 Lisens Bevar HMS, vedlikehold og andre lisenser	32 107	26 738
Sum	**52 198**	**46 808**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	6 605
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	754	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 953	1 912
6552 Driftsmateriell	1 264	2 959
6583 IT-lisensavgift	23 083	66 694
Sum	**30 054**	**78 170**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	41 105 236	1 104 346
6602 Vedlikehold VVS	467 012	98 118
6603 Vedlikehold elektro	32 198	40 128
6605 Garasjeanlegg	14 184	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	9 387	4 500
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 657	8 388
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	375 659	62 375
6630 Egenandel forsikring	12 000	20 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	16 836
6648 Vedlikehold dører og porter	68 218	4 954
Sum	**42 097 552**	**1 359 644**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 550	16 729
6720 Juridisk honorar	26 094	75 531
6730 Teknisk honorar	9 650	38 553
6750 Vakthold	151 922	152 760
Sum	**214 216**	**283 573**

Note 12 - Andre kostnader

	2025	2024
7717 Aktivitetstilskudd	124 740	77 220
7718 Fellesarrangement	6 224	7 088
7719 Møter, div. styret	7 592	9 629
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	101 790
7770 Betalingskostnader	1 449	1 182
7773 Omkostninger innkreving	5 064	6 074
7790 Andre kostnader	1 341	0
7795 Husleietap	24	-172
Sum	**146 434**	**202 811**

Note 13 - Aksjer og andeler

Totalt antall aksjer i Søndre Holmlia Fritidssenter: 410 a kr 1 000 Nedskrevet til Kr 10 000
Totalt antall aksjer i Multinett AS: 20 a kr 150 Kr 3 000
Til sammen Kr 13 000

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel i Søndre Holmlia Fritidssenter på 410 aksjer pålydende kr 1 000, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr 10 000, da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Note 14 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er investeringskapital til investering av ny marskinpark i Åsbråten Sameie.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 900	0	19 900
Sum innskutt egenkapital	**19 900**	**0**	**19 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	60 292 008	-39 385 902	20 906 106
Sum opptjent egenkapital	**60 292 008**	**-39 385 902**	**20 906 106**
Sum egenkapital	**60 311 908**	**-39 385 902**	**20 926 006**

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**
Formål:	Grønt lån ved formål rehabilitering av blokker og rekkehus med energitiltak	Refinansiering av lån i Handelsbanken	
Lånenummer:	**15160507532**	**16369631067**	**93727000192**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2025	2014
Rentesats:	4.95 %	5.10 %	6.85 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Ny nedbetalingplan med nye forfall mottatt
Beregnet innfridd:	30.03.2055	30.06.2039	10.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	31 024 836	6 860 000	10 120 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	6 929 350
Avdrag i perioden:	238 996	316 603	6 929 350
Opptak i perioden:	47 770 291	6 860 000	0
Lånesaldo 31.12:	**47 531 295**	**6 543 397**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	60 059 307	4 621 963	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160507532	1	497 695	497 695
	11	271 685	2 988 535
	33	265 664	8 766 912
	9	263 485	2 371 365
	20	260 731	5 214 620
	18	259 066	4 663 188
	10	258 296	2 582 960
	4	251 826	1 007 304
	4	245 932	983 728
	9	243 370	2 190 330
	1	238 564	238 564
	2	235 811	471 622
	16	235 491	3 767 856
	4	227 995	911 980
	1	218 834	218 834
	1	211 467	211 467
	18	194 427	3 499 686
	20	189 430	3 788 600
	12	187 253	2 247 036
	5	181 806	909 030
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369631067	1	68 515	68 515
	11	37 401	411 411
	33	36 573	1 206 909

Langsiktig gjeld

9	36 273	326 457
20	35 893	717 860
18	35 664	641 952
10	35 558	355 580
4	34 668	138 672
4	33 856	135 424
9	33 503	301 527
1	32 842	32 842
2	32 463	64 926
16	32 419	518 704
4	31 387	125 548
1	30 126	30 126
1	29 112	29 112
18	26 766	481 788
20	26 078	521 560
12	25 778	309 336
5	25 028	125 140

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 15160507532 har første avdrag 30.03.2026 med kr 790 337	1	497 695	2 759
	11	271 685	1 506
	33	265 664	1 472
	9	263 485	1 460
	20	260 731	1 445
	18	259 066	1 436
	10	258 296	1 432
	4	251 826	1 396
	4	245 932	1 363
	9	243 370	1 349
	1	238 564	1 322
	2	235 811	1 307
	16	235 491	1 305
	4	227 995	1 264
	1	218 834	1 213
	1	211 467	1 172
	18	194 427	1 078
	20	189 430	1 050
	12	187 253	1 038
	5	181 806	1 008

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	54 074 692
Innskuddskapital	37 264 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**91 338 892**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**93 035 316**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Grensen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grensen Borettslag

Styreleder	Øystein Sørensen (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Mohammed Akhsay (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Beate Framdal (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Bahar Assad (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Marius Møller Solgård (sign.)	30.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Grensen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grensen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: HP6JU-0Y1A2-K7SAC-SZCOG-Q0DQ8-0SHQF

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HP6JU-0Y1A2-K7SAC-SZCOG-Q0DQ8-0SHQF

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-17 04:45:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HP6JU-0Y1A2-K7SAC-SZCOG-Q0DQ8-0SHQF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Grensen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øystein Sørensen
Nestleder, Bahar Assad
Styremedlem, Marius Møller Solgård
Styremedlem, Beate Framdal
Styremedlem, Mohammed Akhsay
Varamedlem, Frank Johansen
Varamedlem, Mohammad Ishfaq Omar
Varamedlem, El Mostafa Ettajani
Varamedlem, Paul Adrian Fernandez Haltvik
Varamedlem, Norma Perez

Styret i Grensen Borettslag består av 3 kvinner og 7 menn.

Virksomhetens art

Grensen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Grensen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948310538

Grensen Borettslag består av 199 boliger, en avlastningsbolig i regi av Oslo kommune og et næringslokale.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Grensen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82260484. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Grensen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Det er gjennomført Årskontroll av håndslokkere etter *NS 3910 Brannmateriell – Vedlikehold av håndslokkere*, samt kontroll av røykvarslere med bytte av batterier. Kontrollen ble utført av Sikkerhetsgruppen AS

Det er gjennomført årlig kontroll/revisjon av skadedyrtiltakene i borettslaget. Kontrollen

ble utført av Anticimex

Det er gjennomført kvartalsvise inspeksjoner av garasjene for å fjerne eventuelle farlige kjemikalier og annet som kan representere en risiko, som brennbart materialet.

Av samme årsak følges samme rutine for bodganger og sykkelboder i blokkene.

På grunn av det pågående fasade- og vedlikeholdsprosjektet har lekeplassen på Tun 1 vært avstengt, slik at lekeplasskontroll er kun gjennomført på de andre tunene.
Alle skader utbedres av Åsbråten Servicesentral, ved teamleder Eirik Pedersen, som er sertifisert for dette.

Styrets arbeid

Styret kan se tilbake på et hektisk, men spennende og lærerikt arbeidsår.

Det er i perioden blitt avholdt et konstituerende styremøte, et ekstraordinært styremøte der dagsorden var gjennomgang og godkjenning av budsjett. Videre er det avholdt ti ordinære styremøter, der totalt 136 saker er blitt behandlet.
Styret har mottatt og betjent til sammen over 1600 eposter.

Det pågående fasade- og vedlikeholdsprosjektet har vært ressurskrevende.

Prosjektets bakgrunn - kort forklart:

På grunn av borettslagets alder ble det i 2023 vedtatt å leie inn rådgivningsselskapet innen bygg og anlegg, Opak AS for å få gjennomført en tilstandsanalyse av borettslagets tekniske standard etter 40 år. På bakgrunn av rapporten ble det, på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2024, vedtatt å igangsette et omfattende fasade- og vedlikeholdsprosjekt. Bygningsingeniører fra Energiconsult AS ble leid inn for å kartlegge potensiell innsparing av energiforbruk nyttet til skifte av vinduer, dører, isolasjonen i veggene, samt nye bordkledning. Det viste seg at prosjektet hadde så høyt ENØK-potensialet, og ville imøtekomme nye EU-regler om krav til energimerking, at Enova vedtok 21.6 millioner kroner i støtte til gjennomføring av fasade- og vedlikeholdsprosjektet.
Opak AS ble med videre som prosjektledere.

Dette skal gjøres:

§ Bytte av fasader, inkludert vinduer og dører i ytterskall

§ Ny isolering av alle yttervegger

§ Tilleggsisolering av trehus og gavler på blokker

§ Nytt tak på trehus

§ Forsterking av tak på blokker på grunn av underdimensjonering fra byggetid

§ Etterisolering av loft på blokker og trehus

§ Ny isolasjon i garasjehimling

§ Brannsikring av deler av tak, som stikker utenfor fasader, i garasjer

§ Montering av solcelleanlegg på alle tak

§ Bytte av dører inn til den enkelte leilighet i blokkene

§ Montering av nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter i borettslaget

§ Nye svalganger

§ Skifte råtne materialer på balkongene

I forbindelse med fasade- og vedlikeholdsprosjektet er det avholdt 24 Byggherremøter. Møtene er i henhold til NS 8407 (Norsk Standard). Dette er faste formelle møter mellom byggherre og totalentreprenør. Temaer som behandles er prosjektering, framdrift, kvalitet på utført arbeid, forpliktelser, eventuelle endringer eller avvik. På møtene er også SHA – Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø et tema, samt HMS – Helse, Miljø- og sikkerhet.

I tillegg kommer økonomi og rapportering til offentlige myndigheter der det er nødvendig, som eksempelvis Oslo bygg og plan.

Fra styret møter nestleder Bahar Assad (fast). I tillegg møter styremedlemmene Marius Solgård og Beate Framdal, samt varamedlem Frank Johansen. Siden Byggherremøtene skjer på dagtid, stiller styreleder Øystein Sørensen ved behov.

Det er også avholdt 12 arbeids- og økonomimøter, som er en samarbeidsarena for styret og Opak AS som er leid inn som prosjektledere. Det er også gjennomført en rekke befaringer i forbindelse med prosjketet.

I forbindelse med valg av farger på trehus og blokker har det vært nedsatt en fargegruppe. Når det gjelder fargene på trehusene (småhus og rekkehus) ble disse fargene presentert for bebeoerne i form av paletter – dvs flere fargenyanser som passet sammen. Denne var satt sammen av en arkitekt i samarbeid med fargegruppen. Den paletten som fikk flest stemmer gikk i grønntoner, men kontrastfarger på dører og verandaer.

Valg av Steniplater på blokkene ga helt andre utfordringene siden produsent av valgte plater, Swisspearl, kommer i et svært begrenset fargeutvalg. Fargegruppen i samhandling med arkitekten kom frem til en fargekombinasjon som skal gjenspeile paletten som ble valgt for trehusene.
Resultatet ble vist frem på Styrekontoret, slik at de som ønsket det kunne komme for å se på fargevalg og fargekombinasjoner for å kunne melde tilbake hvilket alternativ de gikk for.

ØVRIG DRIFT

Styret har delt ut velkomstbrev og blomster til alle som har flyttet inn etter fjorårets generalforsamling.

En dugnad godt oppmøte, grilling og servering.

Forsikringssaker, i hovedsak lekkasje som brudd på rør, og brudd på rør i en kulvert. I det første tilfellet, som var i Gjestehuset på Tun 2 ble det også skiftet et rørstykke som gikk i garasjeanlegget under Grensestien 24, 25 og 26.

Grunnet konstruksjonsfeil som er gjort under gjenoppbygging etter brannen i Grensestien 12, er et bad blitt totalrenovert og dette er en skade som ikke dekkes av forsikringsselskapet.

Etter en grundig vurdering er det inngått kontrakt med ny leverandør av lading for el-biler.

Det er også utviklet ny nettside etter tilbakemeldinger fra andelseiere og bebeoere at man ønsket seg nettsiden som var lettere og mere intuitiv i bruk. Styret vil fortsette å utvikle siden med tanke på folks behov.

ØKONOMI

I samsvar med regnskapsloven §3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Usbl har utviklet en indikatormodell som måler borettslaget likviditet, og for Grensen Borettslag viser måleren tilfredstillende resultat

Årets årsregnskap viser et underskudd med kroner: NOK -39 385 902.- Underskuddet er knyttet til utgifter til det pågående fasade- og vedlikeholdsprosjektet, som for 2025 hadde en kostnad på NOK 41 105 236.- Disse kostnadene er dekket med låneopptak i henhold til vedtak i Ekstraordinær Generalforsamling avholdt 5. november 2024. Driftsresultat for 2025 hvor kostnader til prosjektet trekkes ut utgjør derfor et overskudd på NOK 1 719 334.- Disponible midler utgjør derfor ved utløpet av for året kroner: NOK

12 575 655.-

Med unntak av økningen som følge av fasade- og vedlikeholdsprosjektet har styret valgt å øke felleskostnadene i henhold til den øvrige prisøkningen i samfunnet: Kommunale avgifter, forsikringer, samt varer og tjenester.

Styret vedtok å inngå avtaler om Norgespris på både fjernvarme og felles-strøm da ordningen ble tilgjengelig. Ordningen ble først tilgjengelig fra 1. oktober 2025, så det er for lite grunnlag for å si hvilken faktisk effekt dette får for energiregningen til borettslaget gjennom et helt år, men vi ser at de i energikrevende månedene i vinter har ordningen gitt betydelig besparelser.

Salg av leiligheter i perioden:

TUN 1:

Grensestien 9A (to-roms) er solgt for 3 400 000 kroner
Grensestien 9C (3-roms) er solgt for 3 570 000 kroner
Grensestien 10D (3-roms) er solgt for 4 000 000 kroner
Grensestien 2 (3-roms) er solgt for 3 580 000 kroner

TUN 2:

Grensestien 13A (4-roms) er solgt for 3 600 000 kroner
Grensestien 15C (4-roms) er solgt for 373 000 kroner
Grensestien 18B (3-roms) er solgt for 3 950 000 kroner
Grensestien 24 (2-roms) er solgt for 3 260 000 krone

TUN 3: Ingen

TUN 4:

Grensestien 50 (2-roms) er solgt for 3 200 000 kroner
Grensestien 50 (4-roms) er solgt for 4 200 000 kroner
Grensestien 49 (2-roms) er solgt for 2 575 000 kroner

Det betyr at kvadratmeterprisen spenner seg fra under 40 000 kroner og oppover til rundt 55 000 kroner. Fortsatt er det to-romsleilighetene som ligger høyest i kvadratmeterpris.

BOMILJØET

Et borettslag handler mer enn det å bare bo, det handler også om trivsel og et bomiljø som er levende og har gode fasiliteter for alle. Nye generasjoner flytter inn og ønsker noe mer enn bare en adresse, og spesielt småbarnsfamilier.

Grensen borettslag har utviklet følgende tilbud som har til hensikt å bidra til et godt bomiljø: Grillhytte (Grensenbua), Gjestehuset – det gamle vaskeriet på Tun 2 – og Fellesen. Tilbudene er gratis.

Det er utviklet samme regler for bruk av Fellesen som for Gjestehuset, men med hensiktsmessige justeringer. Alle som vil benytte seg av Fellesen eller Gjestehuset forplikter seg gjennom å signere utlånskontrakt til å stå ansvarlig for at utlånsreglene blir fulgt, og at det påhviler et erstatningsansvar ved eventuelle skader/ødeleggelser.

GRØNTGRUPPER OG TUNKONTAKTER

Det er igjen opprettet tunkontakter, og disse er fordelt på styremedlemmer og varamedlemmer, da dette er en fin måte og holde kontakt med beboerne på, samt at tunkontakten har forankring i styret.

INFORMASJON

Informasjon til beboerne sendes ut på flere måter, blant annet gjennom kvartalsvise nyhetbrev fra styret, eventuelt informasjonsskriv når dette er aktuelt. Både nyhetsbrev og informasjonsskriv legges i samtlige postkasser. I tillegg legges det også ut informasjon og på nettsiden www.grensestien.no. Her er det også lagt ut viktig og nyttig informasjon for alle som bor her.

Borettslaget har også en egen Facebook-side. Hensikten med denne er primært at beboere har en felles plattform for glede og nytte, og er ikke ment å være en side som kun brukes av styret.

VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER

Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Åbråten Servicesentral. Tjenestene tilbys i henhold til en felles tjenesteleveringsavtale for alle tre eierne av sameiet, med individuelle kravspesifikasjoner for hvert enkelt borettslag. I tillegg kjøpes tjenester som ikke dekkes av servicesentralen av eksterne tilbydere, for eksempel vask av søppelcontainere, og vask av trapper og oppganger i blokkene.

Åsbråten Servicesentral har som mål og levere effektive tjenester.

Styret har jevnlig kontakt med lagets vaktmester knyttet til den daglige driften, og en gang i året foretas det en evaluering av tjenesteleveringsavtalen mellom Grensen borettslag og Servicesentralen.

Leder av styret, sammen med nestleder, representerer Grensen borettslag på eiersiden på møtene i Sameiet.

TRAPPEVASK

Trappevask i blokkene/Grensestien 12 utføres av Ren AS og belastes beboerne i blokkene gjennom felleskostnadene. Rengjøringsbyrået sørger for skifting av matter, og har som oppdrag å bone gulvbelegget i oppgangen og trappene i blokkene.

STYREKONTOR

Normalt vil styret har gjennomføre ordningen med åpent styrekontor, hvor styremedlemmer holder kontoret i G28 åpent annenhver mandag kl. 18-19 (1., 3. og ev. 5. mandag i måneden).

Utenom styrekontorets åpningstider ytes det service til andelseiere/beboere, som spenner seg fra å skrive ut gjesteparkeringstillatelser/ elektronisk registrering av gjestende biler, hjelp til ladestasjoner, varsling til Servicesentralen om hendelser.

Styret håndterer løpende henvendelser som kommer inn via styretelefonen og meldinger på Facebook, i tillegg til eposter.

Styretelefonen (944 46 657) betjenes fra mandag til fredag i tidsrommet fra kl.17:00 til kl. 20:00.

Ønsker man for eksempel å registrere gjester som skal være på besøk i over 24 timer, er det nå bare sende en sms til styretelefonen med nødvendig informasjon.

BARNE-OG UNGDOMSSENTERET PÅ HOLMLIA – BUSH

Grensen borettslag er medeier i Barne- og ungdomssenteret på Holmlia AS (BUSH)som arbeider med mange ulike aktiviteter hovedsakelig rettet mot barn og ungdom på Holmlia.

I likhet med andre frivillige organisasjoner opplever også BUSH å bli rammet av budsjett kutt i bydelen. Takket være støtte fra Hans Herman Horns stiftelse og Oslo kommune har man nå et samarbeid som sikrer den videre driften de nærmeste årene.

BUSH har et variert og godt tilbud til barn og ung, som spenne seg fra leksehjelp til varm mat og spennende aktiviteteri som gir unge muligheten til å utrykke seg kreativt.

For ett medlemsgebyr på kr 50,- per kalenderår (uendret siden 1990), har fritidsklubb medlemmer tilgang til alle våre aktiviteter under åpningstiden. Medlemskapet inkluderer også medlemskap i Åsbråten idrettslag. Vi synes at det er viktig at alle ungdom og barn får mulighet til å delta på aktiviteter uten at økonomi skal være en hindring.»

Se også nettsidene deres: bush.no
Styreleder Øystein Sørensen er for tiden styremedlem i BUSH.

MULTINETT AS

Borettslaget er medeier i Multinett AS. Multinett er borettslagenes eget selskap, og har som formålet er å fremforhandle best mulige avtaler innenfor radio, TV og telekommunikasjon for beboerne på Holmlia. Pr. i dag leveres f.eks. radio- og TV- signaler til ca 5 200 husstander i de 40 lagene som eier selskapet på Holmlia, samt eksterne kunder på Fiskevollen, Ljanskollen, Ljan og Ulvøya. Multinett eier et hybrid fiber/coaxskabelnett (kabel-TV-nettet). Nettet bygges ut med fiber stadig lengre ut mot beboerne i hht økning i behovene. Grunnpakken for TV og bredbånd fra Telia betales som en del felleskostnadene i borettslaget. Fellestilbudet gjelder kun tjenester levert i kabel-TV-nettet, dvs. radio og TV, samt internett (bredbånd).Daglig leder i Multinett er John Arild Jacobsen.

Multinett har ett snart ett år med forhandlinger lyktes i å bli enige med Telia om veien videre i den nye avtalen. Styret har nå inngått avtale med Multinett/Telia om pakken Flex pluss (a kr 499 per enhet pr måned). Avtalen innebærer utskifting av det gamle signalnettet (koaksialkabler) til fiberkabel, mot en bindingstid på 60 måneder. Avtalen gjelder fra 1/5-26, og utbyggingen av fibernettet vil skje fram mot høsten 2026

Styreleder representerer borettslaget i Multinetts Generlaforsamling

Du kan lese er om Multinett på: www.multinett.no

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2026

4-2 Regler for bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, dersom bruksoverlatingen overskrider 30 døgn i løpet av et år.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for en periode av inntil tre år.

- Andelseieren er en juridisk person. ~~I slike tilfeller skal Styret holdes informert om hvem som bor i boligen.~~

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Midlertidig defineres her som en periode som ikke overskrider tre år.

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Ved bruksoverlating skal navn og kontaktopplysninger på den som andelen er bruksoverlatt til, samt andre i dens husstand, registreres hos styret på den måte som styret til enhver tid bestemmer. Andelseier er pliktig til å sørge for at disse opplysningene til enhver tid er gyldige.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke selv kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som:

- rør med unntak av rør inne i vegg eller kanal,
- stoppekraner med unntak av stoppekraner inne i vegg eller kanal,
- sikringsskap inne i leiligheter, sikringer/sikringsholdere, ledninger med tilbehør og varmekabler,
- del av ventilasjonssystem inne i leilighet.
- inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater,
- tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplate,
- skillevegger, listverk,
- skap, benker,
- innvendige dører med karmer

Ved utskifting av deler av ventilasjonssystem inne i leilighet, må det benyttes apparat/ vifte som er tilpasset anlegget.

Styret kan gi spesifiserte opplysninger om disse kravene.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 11.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag		**Vår ref.:**	135/97	**Fødselsdato eier:**	25.05.1985
Grensestien 49		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO		**Eiere:**	Ermal Hasanaj		
Organisasjonsnr:	948 310 538	**Andelsnr:**	97		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 331**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag grønt felleslån	495
	Felleskostnader	2 908
	TV / Bredbånd	558
	Avdrag felleslån	20
	Renter felleslån	19
	Renter grønt felleslån	1 550
Objekt:	BRENSEL, 135/97 (155 - 97)	616
	VASKETILLEGG, 135/97 (158 - 7)	165

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	381 718	Gjeld siste årsoppg.:	213 030
Klient ajourf. lån:	96 893 710,79	Klient gj. s. årsoppg.:	54 074 692

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369631067, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 01.10.2026: 1 074 985
Andel av saldo: 4 235
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2039)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 15162113086, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.10.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 01.10.2026: 95 818 726
Andel av saldo: 377 484
Første termin/første avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2056)
Flytende rente
Innfrielse dato 30.03.2056

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øystein Sørensen
Adresse:	Grensestien 44
Postnr/-sted:	1251 OSLO
Telefon:	Mob.: 41237439
E-post:	styret@grensestien.no
Webside:	www.grensestien.no

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag
Grensestien 49
1251 OSLO

Vår ref.: 135/97
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Ermal Hasanaj

Fødselsdato eier: 25.05.1985

Organisasjonsnr: 948 310 538

5: Restanse felleskostnader pr. 01.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	213 030	Andre inntekter:	2 072
Annen formue:	60 417	Utgifter:	4 707		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	99 400
Andelsnr:	97	Partialobligasjonsnr:	97

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1983		
Gårds/bruksnr:	191/83		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	41250

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82260484

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlemi Usbl				

Fasiliteter:

Oppvarming: Fjernvarme. Brenselstillegg pr enhet. (En del av de månedlige utgiftene)

Parkering: Garasje følger med noen leiligheter, uteplass kan leies.

Ved salg der det er spm. om garasje følger andelen, må styret kontaktes.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

Andre spesielle opplysninger: Medeier i Åsbråten sameie

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Grensen Borettslag	**Vår ref.:**	135/97	**Fødselsdato eier:**	25.05.1985
Grensestien 49	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1251 OSLO	**Eiere:**	Ermal Hasanaj		

Organisasjonsnr: 948 310 538

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Oslo kommune. Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sean



Grensen Borettslag
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Ferdigattest - Grensestien 12

Denne forsiden er automatisk generert. Brevet starter på neste side.

47 - 64791f49-33d8-4d54-a136-5d86003fff1c0 s 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Dato: 09.04.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201309661-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSESTIEN 12	Eiendom:	191/83
Tiltakshaver:	Grensen Borettslag	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA AS	Adresse:	Møllergata 12, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Gjenoppbygging etter brann

FERDIGATTEST - GRENSESTIEN 12

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2015 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til:
Grensen Borettslag, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, wiggo@ahw.no

47 - 64791f49-33d8-4d54-a136-5d86003ff1c0 s 3

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i tilknyttet borettslag

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Det er obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no

Meldingen må inneholde:

- Opplysninger om boligen (navn og org. nr til borettslaget, andelsnummer, areal)
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse
- Kjøpernes eierandeler
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf. og e-post)

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Ved forhåndsavklaringer er det prisantydningen ekskludert fellesgjeld som legges til grunn. Det er viktig at prisantydningen reflekterer forventet salgspris. Dersom boligen selges til en pris som er mer enn 10 % lavere enn prisantydningen, kan saken bli gjenstand for en konkret vurdering, og reannonsering med fastpris kan være aktuelt. Dette for å sikre at forkjøpsretten ivaretas etter sitt formål.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-post adressen til alle medeiere.

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.725,- Kr. 1.408,-
Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler). Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding. Forfall er 1 måned etter overtakelse.		
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B): *A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.* *B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.*		
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Faktureres kun dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten. (gebyrfritt for selger)		
Gebyr for utregning av maksimalpris	Omsorgsboliger og enkelte klausulerte borettslag	Kr. 1.569,-

Dersom selger leier en parkeringsplass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Krav til medlemskap i Usbl
Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Medlemskontingent er kr. 350,- Boligen kan først registreres på kjøper(e) når gyldig medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6. juni 2003 § 5-2 fjerde ledd skal **alle** medeiere i en andelsbolig ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Megler må informere Usbl dersom kjøper(e) er medlem i et boligbyggelag tilknyttet Storbysamarbeidet, slik at eventuell storbyansiennitet ivaretas. Se usbl.no for nærmere informasjon.

Restanseopplysninger
Ta kontakt med Usbl på e-post restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Sist endret 25.06.2026

Viktig informasjon ved kjøp av bolig i borettslag tilknyttet Usbl

- **gjennomgås av megler på kontraktsmøte**

For å eie en bolig i dette borettslaget er det krav om at man blir andelseier (medlem) i boligbyggelaget Usbl.

Ved avklaring av forkjøpsretten skal kjøper/alle som skal stå som eiere få en tekstmelding med link til innmeldingsskjema dersom de ikke allerede har et medlemsskap.

Dersom du ikke har mottatt dette kan du enkelt bli medlem ved å gå inn på vår hjemmeside usbl.no/blimedlem, eller ved å scanne QR koden til høyre som tar deg til innmeldingsskjema.

Usbl kan ikke registrere deg som eier på boligen før du har tegnet medlemskap.

Dersom dere skal være flere eiere av boligen, vil en av eierne ble registrert som hovedeier og få den årlige kontingenten dekket av borettslaget – alle øvrige (med)eiere vil motta årlig faktura på medlemskontingent.

Bonabo

Du vil finne ditt medlemsbevis digitalt i Bonabo. Du logger enkelt inn ved å gå inn usbl.no/bonabo. Her kan du du også laste ned Bonabo som app.
I Bonabo holder du enkelt selv adresse, telefon og epost oppdatert.

Når eierskiftet er gjennomført (i løpet av noen dager etter overtakelse og etter megler har sendt oss sluttmelding) vil du i Bonabo også finne informasjon om ditt borettslag og din bolig, og du vil der kunne:

- finne informasjon om og fra styret i ditt boligselskap og kommunisere med dem
- se dine felleskostnader med betalingsinfo
- se vedtekter og husordensregler
- se årsoppgave for din bolig (i forbindelse med selvangivelsen)
- få oversikt over din andel av fellesgjeld (samt bestille nedbetaling av denne der det er aktuelt)
- administrere din husstand
- overføre bolig til nærstående eller legge til nærstående som medeier
- registrere bruksoverlating

samt mye mer

Husk at det er penger å spare som medlem i Usbl. Se alle dine medlemsfordeler på usbl.no/fordel.

Vi håper du vil trives i din nye bolig!

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLDSPLIKT TIL PRIVATE HAGE-PARSELLER M.M.

GRENSEN BORETTSLAG

Dette dokumentet beskriver bruksrett og vedlikeholdsplikt for private hageparseller, samt retningslinjer for gjerder og skjermvegger i Grensen borettslag.

Revidert versjon 2006, vedtatt i styremøte 30. oktober 2006 med gyldighet fra 1. januar 2007.

1 GENERELT

1-1 GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

(1) I prinsippet har alle boliger med egen utgang på bakkenivå gjennom verandadør ment for slik bruk, mulighet til å opparbeide privat hageparsell med størrelse og utforming begrenset av terrenget og disse regler.

(2) Privat hageparsell skal så vidt mulig være rektangulær, og avgrenset av boligens/seksjonens bredde og en rett linje maksimalt fire meter fra husvegg.

(3) Privat hageparsell skal vedlikeholdes av andelseier og for dennes regning, og er underkastet det ettersyn som styret måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel kan styret la det utføre på andelseiers bekostning, eller beslutte at hageparsellen skal tilbakeføres til fellesområde.

(4) Styret, og de som skal utføre oppdrag for styret, skal ha uhindret adgang til parsellen for besiktigelser, vedlikehold av bygninger, o.l.

(5) Styret kan etter søknad gi den enkelte andelseier bruksrett/gjerderett til område utenfor egen hageparsell etter søknad og innhentet nabovarsel (se nedenfor), og da med vanlig vedlikeholdsplikt for de samme arealer. Dette forutsetter at slikt anlegg ikke betyr begrensninger i dagens bruk av fellesområder.

Med nabovarsel forstås her:

- for rekkehus er dette andelseier/andelseiere i tilstøtende seksjoner
- for småhus er dette andelseier/andelseiere i tilstøtende seksjoner samt de som bor i samme seksjon i etasjene over
- i blokk ivaretas dette gjennom oppgangskontakten i forbindelse med endring av bruksmulighet i fri- eller fellesareal.

(6) I alle tilfeller der tillatelse er betinget av inngått avtale med nabo, skal skriftlig og underskrevet avtale kunne forevises styret ved behov.

1-2 SØKNAD TIL STYRET

(1) Før oppsetting av gjerde eller skjermvegg eller anlegg av hageparsell skal det innhentes skriftlig tillatelse fra styret.

(2) Det er andelseier som er ansvarlig overfor styret. Alle søknader i hht. dette reglementet skal utarbeides og sendes inn av andelseier. Andelseier er også ansvarlig for at ikke beboer opptrer i strid med dette reglementet.

2 OPPSETTING AV GJERDE ELLER HEKK

Med hekk forstås her både typisk hekkbeplantning, busker og annet som egner seg til avdeling mellom hageparseller.

2-1 GJERDE ELLER HEKK MELLOM PARSELLER

(1) Etter inngått avtale med nabo er det tillatt å sette opp lave gjerder eller plante hekk i delelinjene mellom parsellene. Slik avtale med nabo bør regulere typen gjerde eller beplantning, plassering, o.a.

(2) Gjerder eller beplantning mellom parseller må ikke overskride 90 cm i høyden.

2-2 GJERDE MOT GANGVEI ELLER ANNET FELLESOMRÅDE

(1) Det er også anledning til å sette opp lavt gjerde eller hekk mot gangvei eller annet fellesområde. Gjerdene skal være i samme høyde og noenlunde lik utforming.

(2) Maksimal høyde for gjerde eller hekk mot gangvei eller annet fellesområde er 90 cm.

(3) Gjerder mot gangvei eller annet fellesområde skal males i hvit farge eller være oljet/impregnert.

(4) Gjerde eller hekk må ikke settes nærmere kjørevei/kommunal gangvei enn 1 meter. Ved planting av hekk må det tas høyde for fremtidig vekst i tykkelsen.

(5) Ved oppsett av gjerde eller hekk mot gangvei inne på borettslagets område, som ikke regnes som kjørevei, skal det tas hensyn til fremkomst for større kjøretøyer som brøyteredskap, renovasjonskjøretøyer og utrykningkjøretøyer. De vurderinger som styret gjør og de pålegg som styret gir i slik sammenheng skal følges. Gjerder som settes opp i strid med dette kan bli pålagt revet.

2-3 GJERDE MOT OFFENTLIG VEI

Mot offentlig vei må oppsetting av murer, gjerder eller skjermvegger over 1,8 m byggemeldes til Oslo kommune.

3 OPPSETTING AV SKJERMVEGG

3-1 GENERELT OM SKJERMVEGGER

(1) Alle typer skjermvegg skal bygges og vedlikeholdes for andelseiers kostnad og skal males i hht til den fargeplan som husene til enhver tid har.

(2) Skjermvegg skal ha liggende panel. Den kan være tett eller utført i samme stil som veranda.

(3) Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader som påføres ledninger, kabler og rør i grunnen, og det anbefales å få påvist beliggenheten av disse før gjerde/levegg/mur settes opp, eller trær/planter plantes.

3-2 SKJERMVEGG MELLOM HAGEPARSELLER

Det er anledning til, etter inngått avtale med nabo, å sette opp skjermvegg i inntil 1,8 m høyde og 3 m lengde ut fra veggliv ved oppholdsplass på terreng. Veggen nedtrappes 30 cm pr. stolpeavstand. Se vedlegg A.

3-3 SKJERMVEGG PÅ VERANDA

(1) Det er anledning til å sette opp skjermvegg på verandakant mot tilstøtende veranda i småhus og rekkehus. Veggens høyde skal ytterst på verandaen være maksimalt 35 cm over originalt verandarekkverk og skrå oppover mot vegg til overkant vindu eller verandadør. Skjermveggen skal ha samme utforming og farge som verandaen, se vedlegg B.

(2) Det er også anledning til å tette igjen glipper mellom bord i verandavegg så denne blir tett. Slik tetting skal gjøres på egen side (innsiden).

(3) Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle skjermvegger.

3-4 SKISSER

Det er utarbeidet skisser for utforming av skjermvegg. Se vedlegg.

4 TRÆR OG BEPLANTNING

4-1 FJERNING AV TRÆR

(1) Hovedprinsippet er at de opprinnelige trærne på eiendommen vår skal beholdes dersom det ikke er tungtveiende grunner til å felle disse. Tungtveiende grunner kan være fare for skade ved nedblåsning eller dersom trærne er til stor sjenanse for beboere.

(2) Eksisterende, opprinnelige trær på egen parsell eller fellesareal kan ikke fjernes uten styrets godkjenning. Brudd på denne bestemmelse regnes som skadeverk og mislighold av andel.

(3) Dersom styret gir godkjenning til fjerning at trær på egen hageparsell skal det plantes nytt tre på parsellen.

4-2 BEPLANTNING

(1) Det må ikke plantes trær/planter som på grunn av høyde eller voksemåte kan bli til ulempe for naboene.

(2) Det må ikke plantes trær/planter som vokser tett inntil husvegg og hindrer opptørking av veggflater etter fuktig vær. Skader som påføres treverket som følge av brudd på denne regel kan utløse erstatningskrav mot beboer.

(3) All beplantning må gjøres på en måte som sikrer naboers praktiske mulighet til snømåking.

4-3 FALLFORHOLD FOR OVERVANN

Terrenghøyder ved husvegg eller langs grenser til naboen må ikke endres slik at fallforholdene for overvann blir dårligere enn opprinnelig.

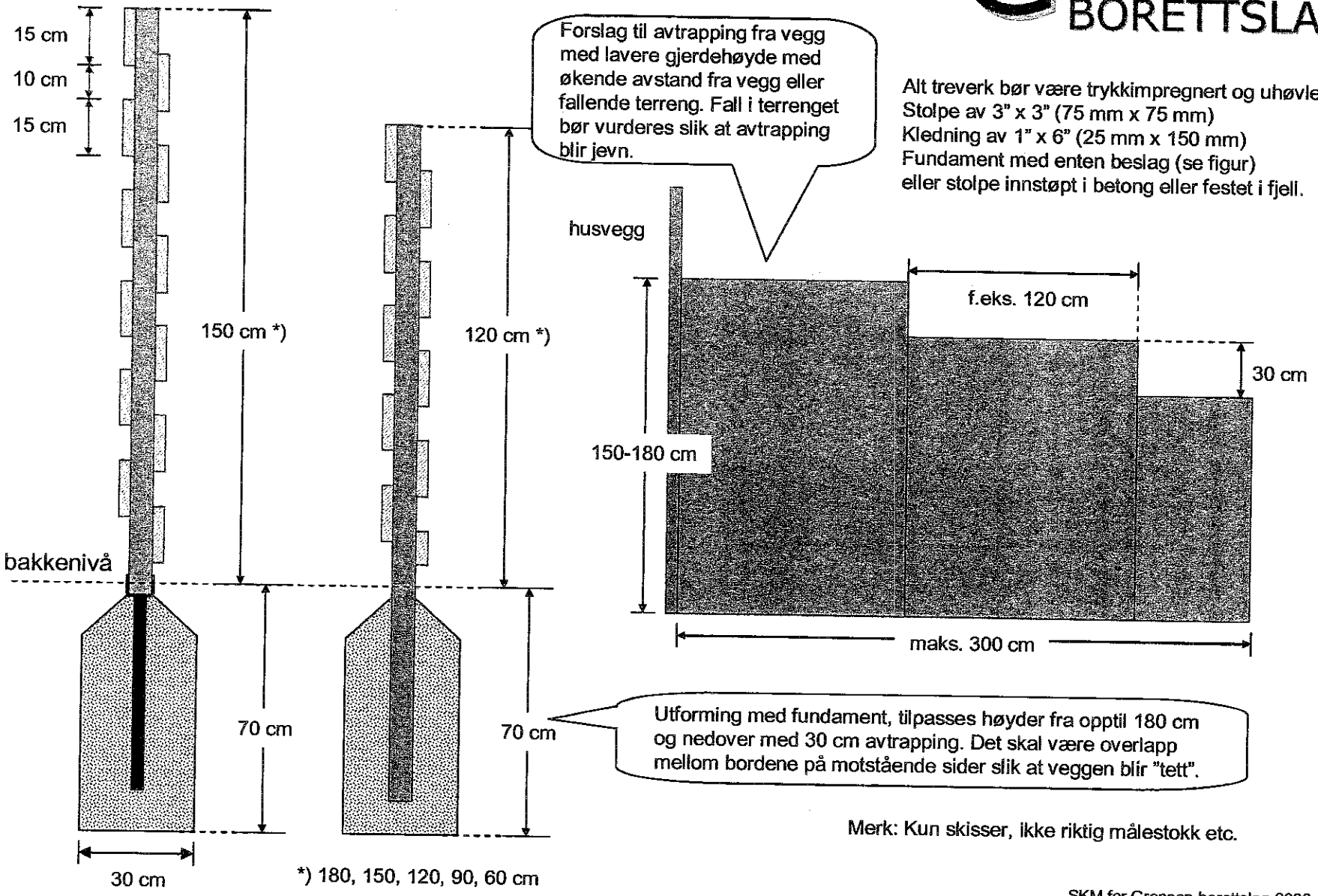
5 GYLDIGHET

Dette reglement er laget av styret med hjemmel i Vedtekter og Husordensregler for Grensen borettslag.

Reglementet erstatter alle tidligere utgaver og gjelder inntil det blir opphevet eller erstattet av annet reglement og beboerne blir varslet om dette.

Vedlegg A: Skisse for skjermvegger

GRENSEN BORETTSLAG



Alt treverk bør være trykkimpregnert og uhøvlet.
Stolpe av 3" x 3" (75 mm x 75 mm)
Kledning av 1" x 6" (25 mm x 150 mm)
Fundament med enten beslag (se figur)
eller stolpe innstøpt i betong eller festet i fjell.

Merk: Kun skisser, ikke riktig målestokk etc.

SKM for Grensen borettslag 2006

Vedlegg B: Skisse for skillevegg på verandakant

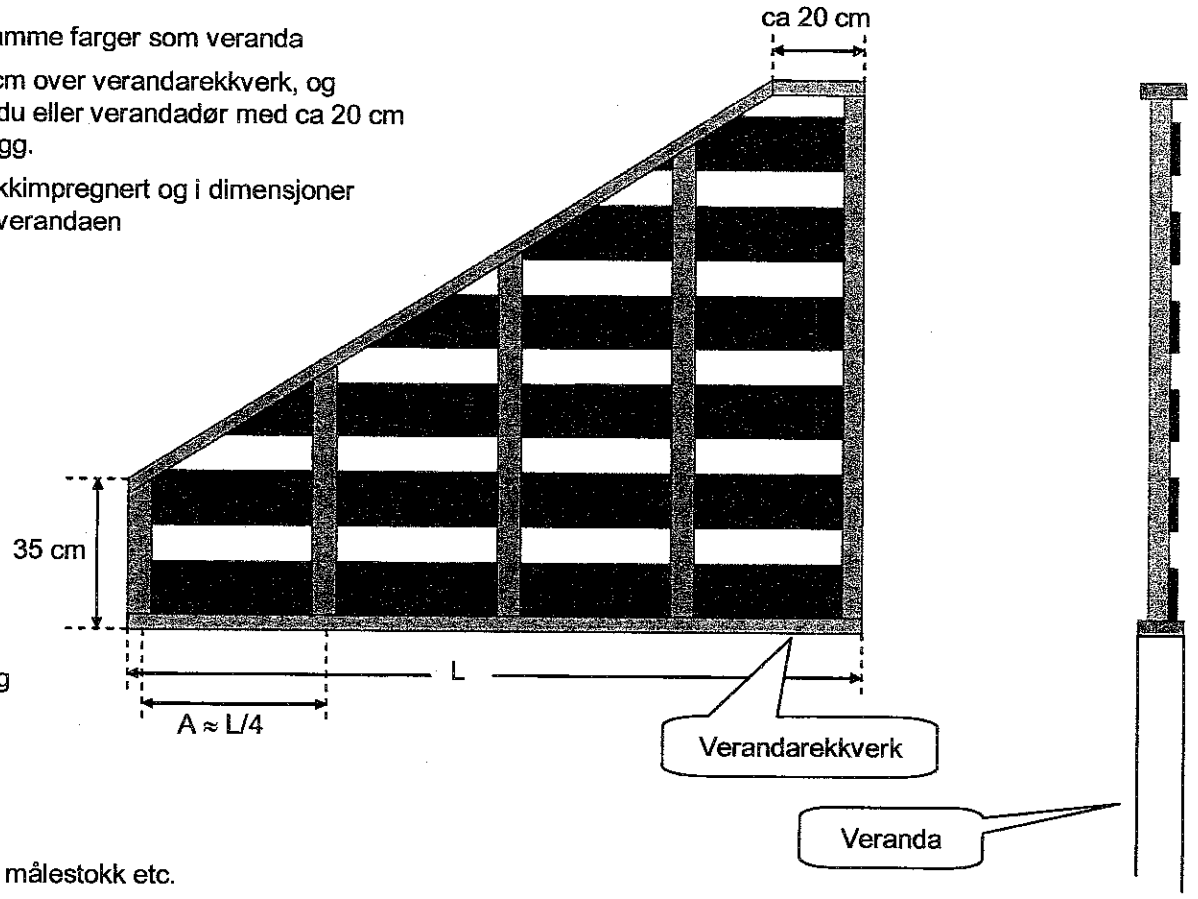
GRENSEN BORETTSLAG

Utførelsen kan enten være tett eller åpen på samme måte som veranda.

Skilleveggen skal beises i samme farger som veranda

Høyde ytterst skal være 35 cm over verandarekkverk, og skrå oppover til overkant vindu eller verandadør med ca 20 cm horisontal del innerst mot vegg.

Alle materialer skal være trykkimpregnert og i dimensjoner tilpasset materialene brukt i verandaen



For småhus er L = 196 cm og stolpeavstand A ≈ 48 cm

Merk: Kun skisser, ikke riktig målestokk etc.

SKM for Grensen borettslag 2006

REGLER FOR DYREHOLD

GRENSEN BORETTSLAG

Disse reglene for dyrehold er utarbeidet av styret for Grensen borettslag og vedtatt i styremøte 3. januar 2022 med gyldighet fra 1. april 2022

Følgende regler gjelder for dyrehold i Grensen borettslag.

1. Med dyr menes her kun kjæledyr, begrenset til de typer kjæledyr som er lovlige å holde i Norge.

2. I spesielle tilfeller der for eksempel en beboer er allergisk mot hund eller katt, kan borettslagets styre gi pålegg om restriksjoner i dyreholdet.

3. Dyrets eier/-e er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

4. Hunder hjemmehørende i borettslaget skal alltid holdes i bånd ute.

5. Katter skal øremerkes eller ha halsbånd.

6. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og andre typiske lekeområder for barn.

7. Eierne er ansvarlige for straks å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg. Når dyret luftes skal eier alltid ha med seg pose for bruk til ekskrementer og posene skal kastes i søppelkassa.

8. Dyrehold vil kunne være til sjenanse for noen beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, eller på annen måte er til ulempe ved for eksempel å skape redsel eller annet plikter eiere å fjerne dyret dersom ikke en minnelig ordning kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger/ samtaler med partene hvorvidt en klage er å anse som berettiget.

9. Det er beboers ansvar å informere besøkende om disse reglene og påse at den besøkende følger disse.

10. Dyreeier er forpliktet til å godta de endringer i bestemmelsene som styret eller generalforsamlingen fatter, og finner nødvendig å foreta.

11. Disse reglene er gitt av styret med hjemmel i husordensreglene. Brudd på disse er derfor å betrakte som mislighold av andel.

TRAFIKK- OG PARKERINGSBESTEMMELSER

GRENSEN BORETTSLAG

Disse trafikk- og parkeringsbestemmelsene er utarbeidet av styret for Grensen borettslag og vedtatt i styremøte 7/3-22 med gyldighet fra 1/4-22

1 GENERELT

1-1 FORMÅL

Trafikk- og parkeringsbestemmelsene regulerer parkering og kjøring på Grensen borettslags område. Bestemmelsene skal gjøre det enkelt for beboere og deres gjester å finne parkeringsplass og samtidig gjøre bomiljøet sikrere og mer miljøvennlig ved å hindre unødig kjøring og parkering inne i boområdet.

1-2 GYLDIGHET

(1) Disse bestemmelser er gitt av styret med hjemmel i Vedtekter for Grensen borettslag og har dermed gyldighet på samme måte som vedtekter. Gjentatte eller grove brudd på bestemmelsene vil kunne bli vurdert som mislighold av andel.

(2) Bestemmelsene gjelder for alle borettslagets andelseiere og deres husstand, leietakere (tidligere kalt fremleietakere) og deres husstand, samt gjester i laget. De som mottar besøk har ansvar for å orientere sine gjester om reglene.

(3) Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon fra reglementet.

1-3 DEFINISJONER

Grensen borettslag omfatter i denne sammenhengen hele lagets eiendom, dvs, alle adresser i Grensestien med unntak av Grendehus vest (Servicesentralen) med adresse Grensestien 23. (se kart)

Parkeringsområdet omfatter:

- den offentlige innkjøringen til Grensestien fra Nordåsveien
- gjesteparkeringen og faste utleide plasser langs bakken opp fra Nordåsveien.
- oppmerkede plasser i området mellom blokkene med adresse Grensestien 51-52 og Grensestien 24-26

Boområdet er det indre området innenfor bommene, som er avgrenset på følgende måte:

- innkjøringen fra parkeringsområdet ned til blokka med adresse Grensestien 1 (Tun 1)
- innkjøringen fra parkeringsområdet opp mellom huset med adresse Grensestien 12 og blokka med adresse Grensestien 24-26 (Tun 2)
- innkjøringen fra parkeringsområdet langs baksiden av blokka med adresse Grensestien 51 og 52 (Tun 2, 3 og 4)
- alle gang- og sykkelveier til Grensen borettslag fra den kommunale gang- og sykkelveien mellom Grensen og Åsbråten borettslag

1-4 ORIENTERINGS- OG OPPLYSNINGSSKILTER

Det er satt opp skilter som orienterer om disse bestemmelsene ved innkjøringen til Grensen borettslag og ved alle lovlige innkjøringer fra parkeringsområdet inn til boområdet. Disse skiltene er ment som orienterings- og opplysningsskilter, de inneholder ikke uttømmende regler og det er alltid Trafikk- og parkeringsbestemmelsene som gjelder.

2 PARKERINGSREGLEMENT

2-1 PARKERINGSKONTROLL

(1) Parkeringskontrollen i Grensen borettslag utføres iht. privatrettslige regler.

(2) Håndhevelse av trafikk- og parkeringsbestemmelsene er satt bort til eksternt firma, se egen informasjon. Dette firmaet har ansvar for all praktisk håndtering av reglementet iht. inngått avtale mellom firmaet og Grensen borettslag

(3) Overtredelse av bestemmelsene kan/ vil medføre:
- ileggelse av kontrollavgift,
- borttauing av kjøretøy for eiers regning og risiko.

(4) Parkeringskontrollen utøves basert på bilens registreringsnummer. Det betyr at dersom bilen i følge Biltilsynets offentlige register (AUTOSYS) er registrert på adresse i Grensestien, hører den pr definisjon hjemme i laget selv om den disponeres av andres om ikke bor ilaget.

2-2 PARKERINGSPLASSER

Det er 3 typer parkeringsplasser i Grensen borettslag:

(A) Uteplasser i oppmerkede felt. Disse er igjen delt inn i:
- faste reserverte plasser; se punkt 2-6
- gjesteplasser
- parkeringsplass som er skiltet og merket for forflytningshemmede gjester med gyldig parkeringsbevis for å bruke slik parkering utstedt av hjemkommune.

Uteplassene fordeles mellom faste utleide plasser og gjesteplasser på den måten som styret finner at det er behov for til enhver tid.

(B) 161 reserverte plasser inne i garasjehus fordelt på fire fellesgarasjer. Se punkt 2-7

(C) 4 parkeringsplasser for lading av el-bil. Se punkt 2-8, 2-9 og 2-10:
- 3 av plassene er reservert beboere som leier uteplass, eller står på venteliste for å leie uteplass, og ikke har adgang til privat ladeboks. Plassene kan kun benyttes under aktiv lading av el-bil.
- 1 plass er åpen for gjester i borettslaget. Plassen kan kun benyttes under aktiv lading av el-bil.

2-3 GENERELLE PARKERINGSBESTEMMELSER

(1) Parkeringsplassene i borettslaget skal kun benyttes av beboerne og deres gjester

(2) Utleie av uteplasser håndteres av styret og skal prioriteres til de husstander som ikke har garasjeplass eller annen plass fra før. Det er ikke anledning til å leie mer en en uteplass pr leilighet. Søknad om leie av slik plass sendes til styret, og saken vil bli behandlet når det blir en ledig plass. Prisen for leie av slik plass fastsettes av styret og leien betales på samme giro som den månedlige innbetaling av felles- og fyringsutgifter.

(3) Det er ikke tillat å parkere vare-, camping- og båthengere eller lignende, eller uregistrerte kjøretøyer på borettslagets parkeringsplasser. Personlige kjøretøyer med totalvekt over 3500 kg kan kun parkeres etter spesiell tillatelse fra styret. Parkering i strid med denne bestemmelsen vil medføre umiddelbar ilegging av kontrollavgift. Videre vil det medføre fjerning for eiers kostnad og risiko dersom parkering/ hensetting ikke opphører umiddelbart etter ilagt kontrollavgift.

(4) Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede/ anviste plasser. Parkering i strid med denne bestemmelsen vil medføre umiddelbar ilegging av kontrollavgift. Videre kan det medføre fjerning for eiers kostnad og risiko dersom parkering/ hensetting ikke opphører umiddelbart etter ilagt kontrollavgift.

(5) Ved parkering skal det alltid tas hensyn til de som benytter nærliggende plasser ved at kjøretøyet alltid parkeres mest mulig midt på den oppmerkede plassen og godt inntil vegg eller annen avgrensing av plassen.

(6) Det er ikke tillatt å utføre vask av bil, oljeskift eller andre større arbeider på kjøretøy inne i garasjeanlegget eller på borettslagets område for øvrig. Hjulskift, lyspæreskift og andre mindre arbeider som ikke medfører fare for tilgrising eller er til sjenanse for andre beboere er tillatt.

2-4 PARKERINGSPLASSER RESERVERT FOR FORFLYTNINGSHEMMEDE

En plass skiltet og merket for forflytningshemmede skal kun benyttes av gjester med gyldig parkeringsbevis for å bruke slik parkering utstedt av hjemkommune.

2-5 GJESTEPARKERINGEN

(1) Gjester tillates parkering i inntil 1 - ett – døgn på oppmerket gjesteparkering uavhengig av om bilen har vært brukt eller flyttet i mellomtiden.

(2) Gjester som av ulike årsaker må parkere over et tidsrom ut over 1 døgn må i god tid før parkeringen starter skaffe egen parkeringstillatelse for vår gjesteparkering. Dette kan fås ved andelseiers/beboers henvendelse til Styret (styret@grensestien.no). Det må påregnes noe saksbehandlingstid. Slik tillatelse gis normalt ikke for et tidsrom utover 14 dager.

(3) Det tillates ikke parkering for gjester/ beboere fra nærliggende borettslag på våre gjesteparkeringsplasser. Med nærliggende borettslag menes borettslagene Vestskrenten, Åsbråten, Dyretråkket og Bertramjordet.

2-6 RESERVERTE PLASSER UTENDØRS

(1) Beboer som leier reservert utendørs parkeringsplass har ikke lov å la andre disponere plassen, den skal kun brukes av beboeren eller dens familie boende i borettslaget.

(2) Beboer som leier reservert utendørs parkeringsplass kan anmode parkeringsselskapet om assistanse dersom fremmed bil er parkert på den reserverte plassen. Dette håndheves ved ilegging av kontrollavgift, same eventuelt borttauing ved behov etter samtykke fra styret i hvert enkelt tilfelle. Beboer som rekvirerer slik håndheving skal legitimere seg og dokumentere sitt leieforhold til den aktuelle plassen overfor parkeringsselskapet før kontrollavgift ilegges.

(3) Den som disponerer reservert plass utendørs plikter å holde plassen ryddig. Dersom det ikke skjer, vil plassen bli ryddet på leietakers kostnad og risiko. Dersom forholdet gjentar seg vil styret kunne si opp leieforholdet med øyeblikkelig virkning.

2-7 RESERVERTE PLASSER I GARASJEANLEGGENE

(1) Det er tillatt å leie ut reservert innendørs garasjeplass, men kontaktopplysninger på leietaker må meldes styret. Slik leieavtale inngås direkte mellom utleier og leietaker. Ved utleie av innendørs garasjeplass har andelseier ansvaret for at borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser overholdes av leietaker.

(2) Reserverte plasser i garasjeanleggene er unntatt fra de generelle reglene gitt i punkt 2-3 (3) ved at det tillates å parkere vare-, camping- og båthenger samt uregistrerte kjøretøyer dersom det ikke er til hinder for annen parkering, er i strid med andre av borettslagets reglementer eller gjeldende offentlige lover og forskrifter, eller medfører forurensningsfare eller forsøpling.

(3) I tillegg til kjøretøy er det kun tillatt å oppbevare takgrind/ skiboks/ skistativ og ett sett dekk på reservert innendørs garasjeplass. Alt annet ryddes vekk for eiers regning og risiko etter forutgående varsel med kort frist. Bruk av plassen i strid med dette punkt kan utløse erstatningskrav ved f.eks. brann. Gjenstander som oppbevares på garasjeplass skal plasseres ved kortside mot vegg.

(4) Ved rengjøring av garasjeanleggene kan bruker bli bedt om å frigjøre parkeringsplassene – både biler og annet som oppbevares der – mens rengjøring pågår. Etterkommes ikke slik anmodning fra styret iht. gitte frister ilegges kontrollavgift og kjøretøy og gjenstander fjernes for eiers regning og risiko, men fjernes ikke fra borettslaget.

2-8 LADING AV EL-BIL VED RESERVERTE PLASSER I GARASJEANLEGGENE

Grensen borettslag har lagt inn infrastruktur for etablering av private ladebokser ved reserverte plasser i garasjeanleggene.

(1) Det er kun tillatt å benytte seg av leverandør av ladebokser/ montør som er vedtatt av styret. Kostnader til etablering dekkes av beboer.

(2) Kostnader for lading dekkes av bruker, og tariff er gjenstand for regulering iht. variable strømpriser og andre kostnader. Regulering foretas med minst en måneds varsel.

(3) Tilgjengelig ladekapasitet reguleres dynamisk i forhold til antall påkoblede brukere i ladeanlegget, samt annen strømbruk ellers i blokken. Annen strømbruk i blokken prioriteres.

(4) Det kan innføres perioder på døgnet hvor lading ikke er tilgjengelig, f.eks. ved «rushtid».

(5) Styret vedtar retningslinjer ved behov for service eller support av ladebokser/ ladeanlegg.

2-9 LADING AV EL-BIL VED UTEPLASSER

Det er etablert 3 ladeplasser reservert for beboere som leier uteplasser, eller står på venteliste for å leie uteplass.

(1) Kostnader for lading dekkes av bruker, og tariff er gjenstand for regulering iht. variable strømpriser og andre kostnader. Regulering foretas med minst en måneds varsel.

(2) Tilgjengelig ladekapasitet reguleres dynamisk i forhold til antall påkoblede brukere i ladeanlegget.

(3) Det kan innføres perioder på døgnet hvor lading ikke er tilgjengelig, f.eks. ved «rushtid».

(4) Styret vedtar retningslinjer ved behov for service eller support av ladebokser/ ladeanlegg.

2-10 LADING AV EL-BIL FOR GJESTER

Det er etablert 1 ladeplass for gjester i borettslaget.

(1) Kostnader for lading dekkes av bruker, og tariff er gjenstand for regulering iht. variable strømpriser og andre kostnader. Regulering foretas med minst en måneds varsel.

(2) Tilgjengelig ladekapasitet reguleres dynamisk i forhold til antall påkoblede brukere i ladeanlegget.

(3) Det kan innføres perioder på døgnet hvor lading ikke er tilgjengelig, f.eks. ved «rushtid».

(4) Styret vedtar retningslinjer ved behov for service eller support av ladebokser/ ladeanlegg.

3 TRAFFIKKBESTEMMELSER

3-1 GENERELLE TRAFFIKKBESTEMMELSER

(1) All kjøring med motorkjøretøyer, med unntak som angitt under punkt 3-2, inne i boområdet er forbudt.

(2) Det påligger alle kjørende å ta tilbørlig hensyn til andre trafikanter og spesielt lekende barn. All kjøring med motorkjøretøyer inne i boområdet skal skje med «gangfart»

(3) Drosjebiler skal ikke bestilles for henting/ bringing inne i boområdet, med unntak som angitt under punkt 3-2

(4) Kjøring eller parkering på grøntområde eller andre arealer utenfor asfaltert område er ikke tillatt, selv om det er ens «egen» plen det er snakk om.

3-2 TILLATT NØDVENDIG KJØRING I BOOMRÅDET

(1) Syketransport, transport av bevegelses- eller funksjonshemmede, renovasjon, nødvendig vedlikeholdsarbeid, parkeringskontroll samt nødvendig transport av tyngre gods inne i boområdet er tillatt

(2) For håndverksbiler gjelder følgende unntak
a) Det tillates parkering dag og kveld for legitimerte/ uniformerte håndverksbiler under aktiv utførelse av tjenester i området.

b) Fører av håndverksbil skal så vidt mulig gjøre tidsbegrenset avtale med parkeringsselskapet og om ønskelig kunne vise til parkeringstillatelse og/ eller oppdragsordre gitt av Åsbråten servicesentral eller styret i Grensen borettslag.

c) Generelt unntak fra plikten til å inngå forutgående avtale som nevnt over gis dersom det er snakk om utrykking i forbindelse med akutte skader eller lignende.

d) Parkering må uansett så langt det er mulig ikke være til unødig hinder for annen ferdsel.

(3) Det gis generelt mulighet til nødvendig kjøring for av- og pålessing i inntil 10 minutter. For beboere med gyldig handicap-bevis gjelder tilsvarende i inntil 30 minutter.

(4) Under inn- og utflytting i leiligheter er det anledning til å gjøre en tidsbegrenset avtale med parkeringsselskapet dersom privatbiler benyttes og det trengs lengre tid enn 10 minutter til av- og pålessing.

4 GYLDIGHET

Bestemmelsene erstatter tidligere utgitte trafikk. Og parkeringsbestemmelser og gjelder inntil nye bestemmelser er utarbeidet av styret og meddelt beboerne.

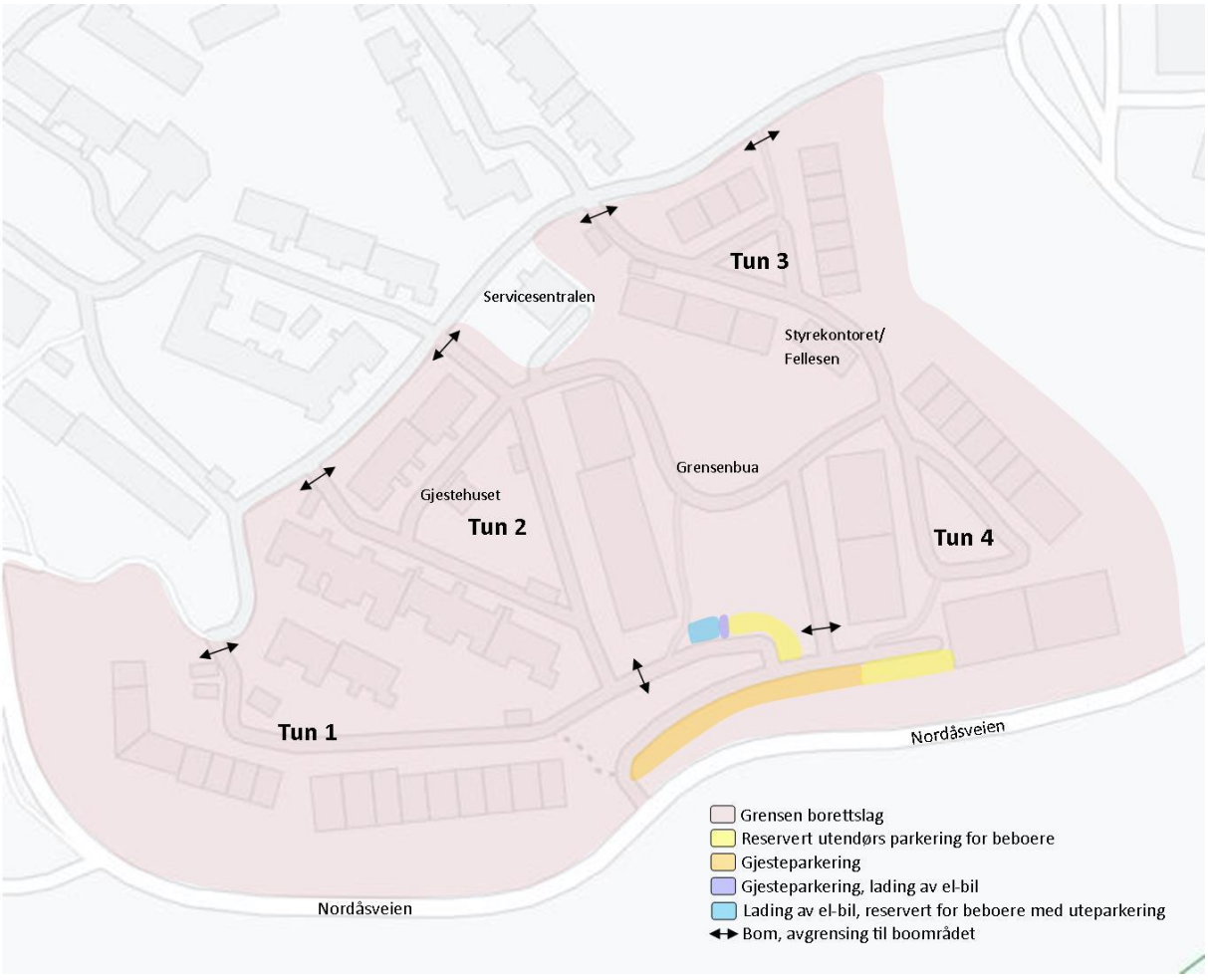
5 ENDRINGSLOGG

Endringsloggen viser vesentlige endringer i nye utgaver av reglementet.

Dato	Kapittel	Endring	Bakgrunn
01.07.2011	2-5 (1)	Tiden for parkering på gjesteparkering før brukeren må ta kontakt med vaktselskapet endres fra 3 til 1 døgn. Parkeringsbevis kan fås ved henvendelse til Åsbråten Servicesentral	Dette er vanlig praksis hos nytt parkeringsselskap.
01.04.2022	Hele dokumentet 2-8, 2-9 og 2-10	Generelle justeringer. Innføring av reglement rundt lading av el-biler.	Revisjon Installering av infrastruktur for lading av el-bil.
06.02.2023	2-2 (C) og 2-9	Generell justering: Tilføyd «..eller står på venteliste for å leie uteplass.»	Presisering av hvem som har adgang.

6 VEDLEGG

Vedlegg 1. Skisse over område med inntegnet grenser ved innkjøring til boområdet, samt skravert parkeringsområde. NB! Ikke nøyaktige mål.



Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 97 i GRENSEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 948310538

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.10.2026 kl. 18.54
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.10.2026 kl. 18.53

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1217488-1/200 10.10.2025 07:12 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 575 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
HASANAJ ERMAL
FØDT: 25.05.1985 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/1217489-1/200 10.10.2025 07:12 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 2 575 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159619-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 191, Bruksnummer 83 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.10.2026 kl. 18.54
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.10.2026 kl. 18.53

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/82303-1/105 15.12.1986 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 683 000
Omsetningstype: Uoppgitt
GRENSEN BORETTSLAG
ORG.NR: 948 310 538
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1983/8573-1/105 22.03.1983 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1983/8574-1/105 22.03.1983 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1983/37544-2/105 01.12.1983 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 35 490 900
Panthaver: Fellesskapet av innskytere, jf brl § 2-11 første ledd
LØPENR: 20052120
Registrert feil panthaver 11.11.2025. Arkivref. 25/39877-2
Prioritet etter obligasjon(er) til Hubanken og/eller andre banker og kreditinstutisjoner
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/69940-2/105 23.12.1991 ** DIVERSE PÅTEGNING
FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 37.264.200

2025/977105-2/200 21.08.2025 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/636738-1

1986/82303-2/105 15.12.1986 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/24452-1/200 08.01.2025 13:11 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 8 232 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/636738-1/200 05.06.2025 13:41 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 126 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1982/13847-1/105 25.05.1982 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 191 BNR: 1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 191, Bruksnr 83	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	15	Søndre Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Grensestien 1, gatenr 12358 1251 Oslo	**Grunnkrets:**	3211	Åsbråten
		Valgkrets:	1502	Rosenholm skole
		Kirkesogn:	1020201	Holmlia
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Grensestien 2, gatenr 12358 1251 Oslo			
Veiadresse:	Grensestien 3, gatenr 12358 1251 Oslo			
Veiadresse:	Grensestien 4 A, gatenr 12358 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2015			
Veiadresse:	Grensestien 4 B, gatenr 12358 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2015			
Veiadresse:	Grensestien 4 C, gatenr 12358 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2015			
Veiadresse:	Grensestien 4 D, gatenr 12358 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2015			
Veiadresse:	Grensestien 5 A, gatenr 12358 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2015			
Veiadresse:	Grensestien 5 B, gatenr 12358 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2015			
Veiadresse:	Grensestien 5 C, gatenr 12358 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2015			
Veiadresse:	Grensestien 5 D, gatenr 12358 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2015			
Veiadresse:	Grensestien 6 A, gatenr 12358 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2015			
Veiadresse:	Grensestien 6 B, gatenr 12358 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2015			
Veiadresse:	Grensestien 6 C, gatenr 12358 1251 Oslo			
Oppdatert:	20.04.2015			

Veiadresse:	Grensestien 6 D, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 6 E, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 7 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 7 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 8, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 9 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 9 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 9 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 9 D, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 9 E, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 10 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 10 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 10 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 10 D, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 10 E, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 11, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 12 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015

Veiadresse:	Grensestien 12 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 12 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 12 D, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 12 E, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 13 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 13 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 13 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 13 D, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 14 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 14 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 14 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 14 D, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 15 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 15 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 15 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 15 D, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 16 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015

Veiadresse:	Grensestien 16 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 16 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 16 D, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 17 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 17 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 17 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 18 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 18 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 19, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 20, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 21, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 22 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 22 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 24, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 25, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.11.2014
Veiadresse:	Grensestien 26, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 27, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 28, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.11.2014
Veiadresse:	Grensestien 29 A, gatenr 12358 1251 Oslo

Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 29 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 29 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 30 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 30 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 30 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 30 D, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 31 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 31 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 31 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 31 D, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse: (fra bruksenhet)	Grensestien 31 E, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 32, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.11.2014
Veiadresse:	Grensestien 33, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.11.2014
Veiadresse:	Grensestien 34, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.11.2014
Veiadresse:	Grensestien 35, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 36, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.11.2014
Veiadresse:	Grensestien 37, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.11.2014

Veiadresse:	Grensestien 38, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.11.2014
Veiadresse:	Grensestien 39, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 40, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 41, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.11.2014
Veiadresse:	Grensestien 42, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 43, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 44, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 45, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 46, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 47, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 48 A, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 48 B, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 48 C, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 48 D, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 48 E, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.04.2015
Veiadresse:	Grensestien 49, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 50, gatenr 12358 1251 Oslo
Veiadresse:	Grensestien 51, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.11.2014
Veiadresse:	Grensestien 52, gatenr 12358 1251 Oslo
Oppdatert:	20.11.2014

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Areal/Målebrev:se Merkn.	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.05.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	37 131,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
271802	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	28.09.2025		
Oppdatert:	28.09.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
271804	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	23.09.2020		
Oppdatert:	22.03.2021		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.05.1982	Avgiver	0301/191/1	-37 155,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/191/83	37 155,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 18 A	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 18 B	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	132,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	132,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.06.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	80930038			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		56,0		56,0				
H02	1		76,0		76,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 19	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.06.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930046			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		54,0		54,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 20	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.06.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930054			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		54,0		54,0				

H02	54,0	54,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 21	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.06.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930062			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		54,0		54,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 22 A	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 22 B	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	132,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	132,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.06.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	80930070			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		56,0		56,0				
H02	1		76,0		76,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 31 A	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 31 B	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 31 C	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 31 D	Bolig		Kjøkken		1	1
Grensestien 31 E	Bolig		Kjøkken		1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	228,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	228,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5

Bygningsnr:	80930089	Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		76,0		76,0				
H01	2		76,0		76,0				
H02	2		76,0		76,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 30 A	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	2
Grensestien 30 B	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 30 C	Bolig		Kjøkken		1	1
Grensestien 30 D	Bolig		Kjøkken		1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	80930100			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			52,0		52,0				
H01	2		54,0		54,0				
H02	2		54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 29 A	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 29 B	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 29 C	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	228,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	228,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	80930127			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		76,0		76,0				
H01	1		76,0		76,0				
H02	1		76,0		76,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 32	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930135			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		54,0		54,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 33	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930143			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		54,0		54,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 34	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930151			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		54,0		54,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC

Grensestien 35	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	2	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930178			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		54,0		54,0				
H02			54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 36	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930186			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			52,0		52,0				
H01	1		54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 37	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930194			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			52,0		52,0				
H01	1		54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 38	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930208			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			52,0		52,0				
H01	1		54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 39	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930216			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			52,0		52,0				
H01	1		54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 40	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930224			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			52,0		52,0				
H01	1		54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 41	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930232			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		52,0		52,0			
H01	1	54,0		54,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 19 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 48 A	Bolig	103,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 48 B	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 48 C	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 48 D	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 48 E	Ikke godkjent bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	376,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	392,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5
Bygningsnr:	80930240			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	2	112,0	16,0	128,0			
H01	1	132,0		132,0			
H02	2	132,0		132,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 20 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 47	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930267			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		52,0		52,0			

H01	1	54,0	54,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 21 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 46	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930275			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			52,0		52,0				
H01	1		54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 22 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 45	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930283			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			52,0		52,0				
H01	1		54,0		54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 23 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 44	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930291			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

U01		54,0	54,0
H01	1	54,0	54,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 24 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 43	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930305			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		54,0		54,0			
H01	1	54,0		54,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 25 av 58: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 42	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	108,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	108,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80930313			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		54,0		54,0			
H01	1	54,0		54,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 26 av 58: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 24	H0101	Bolig	88,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 24	H0102	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 24	H0201	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 24	H0202	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 24	H0203	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 24	H0301	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 24	H0302	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 24	H0303	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 24	H0401	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 24	H0402	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 24	H0403	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 25	H0101	Bolig	88,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 25	H0102	Bolig	198,0	Kjøkken	8	2	2

Grensestien 25	H0201	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 25	H0202	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 25	H0203	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 25	H0301	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 25	H0302	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 25	H0303	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 25	H0401	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 25	H0402	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 25	H0403	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 26	H0101	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 26	H0201	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 26	H0202	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 26	H0203	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 26	H0301	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 26	H0302	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 26	H0303	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 26	H0401	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 26	H0402	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 26	H0403	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 370,0	Igangset.till.:	12.10.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	3 370,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.06.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	32
Bygningsnr:	80929315			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		874,0		874,0				
H02	9		832,0		832,0				
H03	9		832,0		832,0				
H04	9		832,0		832,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 27 av 58: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 51	H0101	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 51	H0102	Bolig	88,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 51	H0201	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 51	H0202	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 51	H0203	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 51	H0301	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 51	H0302	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 51	H0303	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 51	H0401	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 51	H0402	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 51	H0403	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 52	H0101	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 52	H0102	Bolig	88,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 52	H0201	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 52	H0202	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 52	H0203	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 52	H0301	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 52	H0302	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 52	H0303	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 52	H0401	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 52	H0402	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 52	H0403	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 938,0	Igangset.till.:	02.07.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	2 938,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.06.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	22
Bygningsnr:	80929323			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			759,0		759,0				
H01	4		556,0		556,0				
H02	6		541,0		541,0				
H03	6		541,0		541,0				
H04	6		541,0		541,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 28 av 58: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 49	U0101	Bolig	73,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 49	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 49	H0101	Bolig	88,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 49	H0102	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 49	H0103	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 49	H0201	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 49	H0202	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 49	H0203	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 49	H0301	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 49	H0302	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 49	H0303	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 50	U0101	Bolig	73,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 50	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 50	H0101	Bolig	88,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 50	H0102	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 50	H0103	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 50	H0201	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 50	H0202	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 50	H0203	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 50	H0301	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 50	H0302	Bolig	63,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 50	H0303	Bolig	100,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 920,0	Igangset.till.:	22.07.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	2 920,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.06.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	22
Bygningsnr:	80929331			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			739,0		739,0				
U01	4		540,0		540,0				
H01	6		547,0		547,0				
H02	6		547,0		547,0				
H03	6		547,0		547,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 29 av 58: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 13 A	Bolig					
Grensestien 13 B	Bolig					
Grensestien 13 C	Bolig					
Grensestien 13 D	Bolig					
Grensestien 14 A	Bolig					
Grensestien 14 B	Bolig					
Grensestien 14 C	Bolig					
Grensestien 14 D	Bolig					
Grensestien 15 A	Bolig					
Grensestien 15 B	Bolig					
Grensestien 15 C	Bolig					
Grensestien 15 D	Bolig					
Grensestien 16 A	Bolig					
Grensestien 16 B	Bolig					
Grensestien 16 C	Bolig					
Grensestien 16 D	Bolig					
Grensestien 17 A	Bolig					
Grensestien 17 B	Bolig					
Grensestien 17 C	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 918,0	Igangset.till.:	04.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	1 918,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.09.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	19
Bygningsnr:	80929471			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		642,0		642,0				
H01	9		638,0		638,0				
H02	9		638,0		638,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 30 av 58: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 1	H0101	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 1	H0102	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 1	H0201	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 1	H0202	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 1	H0203	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 1	H0301	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 1	H0302	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 1	H0303	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 1	H0401	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 1	H0402	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 1	H0403	Ikke godkjent bolig					
Grensestien 2	H0101	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 2	H0102	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 2	H0201	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 2	H0202	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 2	H0203	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 2	H0301	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 2	H0302	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 2	H0303	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 2	H0401	Ikke godkjent bolig					
Grensestien 2	H0402	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 2	H0403	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 3	H0101	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1

Grensestien 3	H0102	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 3	H0201	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 3	H0202	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 3	H0203	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 3	H0301	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 3	H0302	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 3	H0303	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 3	H0401	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 3	H0402	Bolig	62,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 3	H0403	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 474,0	Igangset.till.:	30.08.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	4 474,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.07.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	33
Bygningsnr:	80930321			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			1 092,0		1 092,0				
H01	6		877,0		877,0				
H02	9		835,0		835,0				
H03	9		835,0		835,0				
H04	9		835,0		835,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 31 av 58: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 12 A	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 12 B	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 12 C	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 12 D	Bolig	102,0	Kjøkken	4	2	2
Grensestien 12 E	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	19.11.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	429,0	Igangset.till.:	11.02.2014
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	09.04.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	439,0	Midl. brukstil.:	18.11.2014
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr:	300482813			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		143,0		143,0				
H01	2		143,0	5,0	148,0				
H02	2		143,0	5,0	148,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 32 av 58: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 4 A	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	2
Grensestien 4 B	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 4 C	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	2
Grensestien 4 D	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 5 A	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	2

Grensestien 5 B	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	2
Grensestien 5 C	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	2
Grensestien 5 D	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	2
Grensestien 6 A	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	2
Grensestien 6 B	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	2
Grensestien 6 C	Ikke godkjent bolig					
Grensestien 6 D	Bolig	106,0	Kjøkken	4	1	2
Grensestien 6 E	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	2
Grensestien 7 A	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 7 B	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 8	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 280,0	Igangset.till.:	15.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	1 280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.09.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80929358			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		416,0		416,0				
H01	8		432,0		432,0				
H02	7		432,0		432,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 33 av 58: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 9 A	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 9 B	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 9 C	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 9 D	Bolig	103,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 9 E	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 10 A	Bolig	103,0	Kjøkken	4	1	1
Grensestien 10 B	Ikke godkjent bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 10 C	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Grensestien 10 D	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Grensestien 10 E	Ikke godkjent bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	762,0	Igangset.till.:	01.11.1983
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	762,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.09.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	80929439			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	4		246,0		246,0				
H01	2		258,0		258,0				
H02	4		258,0		258,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 34 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 27	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.1984
Energikilde:		BRA annet:	52,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	52,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80981694			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			52,0	52,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 35 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 28	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.1984
Energikilde:		BRA annet:	104,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	104,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.12.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80981708			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			104,0	104,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 36 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246181			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			25,0	25,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 37 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246203			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 38 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	14,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246238			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,0	14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 39 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246246			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 40 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246254			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 41 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246289			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 42 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246297			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				10,0	10,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 43 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246300			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			10,0	10,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 44 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246327			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			5,0	5,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 45 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246343			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			25,0	25,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 46 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246351			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 47 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246378			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				5,0	5,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 48 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246386			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 49 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246416			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 50 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246424			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 51 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81643210			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

H01	5,0	5,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 52 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.03.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.09.1983
Energikilde:		BRA annet:	5,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	5,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.10.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81643229			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			5,0	5,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 53 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81668922			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 54 av 58: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81668930			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 55 av 58: Annen kontorbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1984
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80925700			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 56 av 58: Annen kontorbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grensestien 11	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.1984
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80981686			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				28,0	28,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 57 av 58:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.1982
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80925719			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 58 av 58:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81246335			Antall etasjer:	

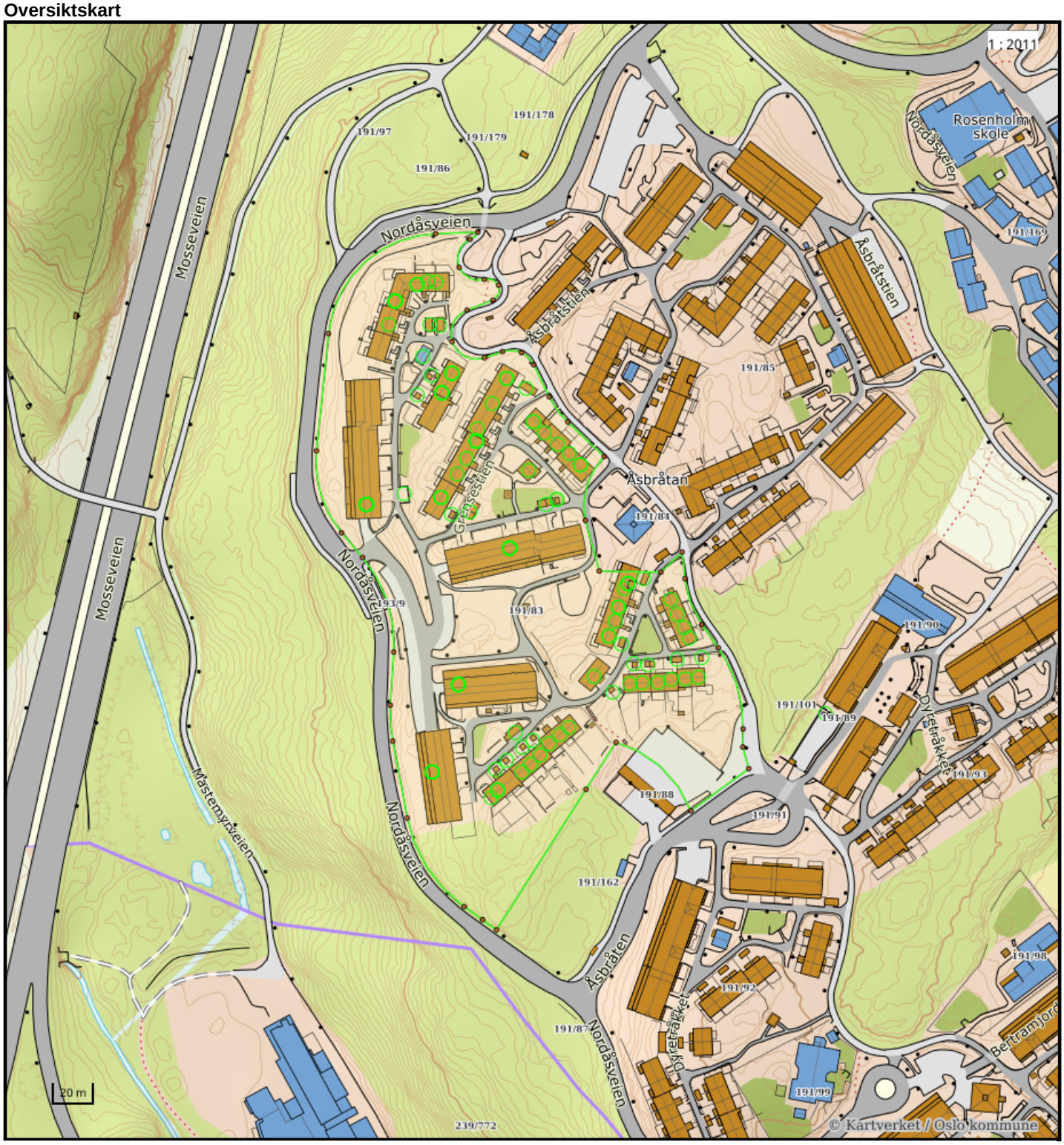
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

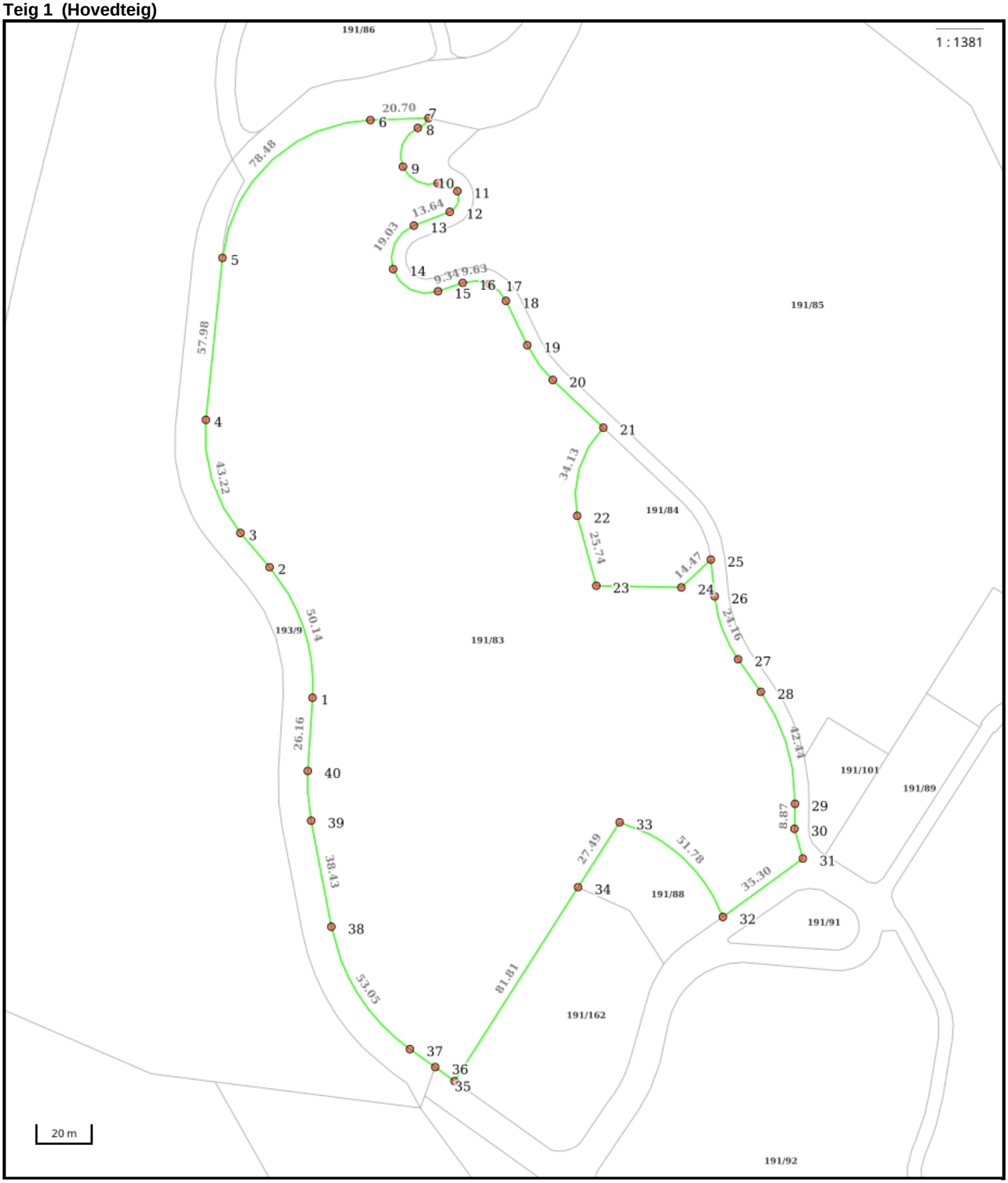
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 37 131,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 633 504,02	599 797,94	50,14m	Terrengmålt	8	-65,25	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 633 548,89	599 778,46	16,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 633 560,10	599 767,05	43,22m	Terrengmålt	8	55,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 633 599,08	599 751,09	57,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 633 657,06	599 751,81	78,48m	Terrengmålt	8	54,75	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 633 710,70	599 799,75	20,70m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 633 713,27	599 820,29	5,36m	Terrengmålt	8	5,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 633 709,41	599 816,88	16,32m	Terrengmålt	8	-10,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 633 695,25	599 812,84	15,00m	Terrengmålt	8	-10,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 633 690,45	599 825,73	8,20m	Terrengmålt	8	5,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 633 688,35	599 832,89	8,79m	Terrengmålt	8	5,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 633 680,73	599 830,87	13,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 633 674,72	599 818,63	19,03m	Terrengmålt	8	-12,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 633 658,54	599 812,67	19,84m	Terrengmålt	8	-12,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 633 652,12	599 829,30	9,34m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 633 655,97	599 837,81	9,63m	Terrengmålt	8	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
17	6 633 656,34	599 847,20	8,59m	Terrengmålt	8	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 633 650,98	599 853,70	17,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 633 635,95	599 862,69	15,52m	Terrengmålt	8	-42,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
20	6 633 624,37	599 872,89	24,67m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
21	6 633 609,13	599 892,29	34,13m	Terrengmålt	8	-35,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
22	6 633 576,97	599 885,86	25,74m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
23	6 633 552,88	599 894,94	30,26m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 633 555,00	599 925,13	14,47m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 633 565,84	599 934,72	13,17m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
26	6 633 552,91	599 937,24	24,16m	Terrengmålt	8	-47,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
27	6 633 531,36	599 947,57	14,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
28	6 633 520,56	599 956,68	42,44m	Terrengmålt	8	67,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
29	6 633 481,89	599 972,42	8,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
30	6 633 473,04	599 973,06	11,04m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 633 462,72	599 976,98	35,30m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 633 439,46	599 950,43	51,78m	Terrengmålt	8	-55,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
33	6 633 469,73	599 910,77	27,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
34	6 633 445,31	599 898,15	81,81m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
35	6 633 372,63	599 860,59	8,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
36	6 633 376,93	599 853,27	11,07m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
37	6 633 382,52	599 843,71	53,05m	Terrengmålt	8	69,75	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
38	6 633 423,41	599 811,94	38,43m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
39	6 633 460,34	599 801,31	17,78m	Terrengmålt	8	69,75	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
40	6 633 477,87	599 798,60	26,16m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.05.2024
John Christer Andreassen	202302770 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	GRENSESTIEN 1-2, 25-26, 49-50, 51-52	Eiendom:	191/83/0/0
Tiltakshaver:	Grensen Borettslag	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Grensestien 1-2, 25-26, 49-50, 51-52

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av nødlysanlegg i fire parkeringskjellere, mottatt 15.05.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Grensen Borettslag, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	191/85 Bl.104, Åsbråten, Holmlia	Journalnr.	82/4613
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	30.12.82
Byggherre	BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgaten 49, Oslo 1.		
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Storgaten 49, Oslo 1.		

TB/BH

Oslo, den 5.mars 1983

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 7.1.83 på kartet og til byplankontorets, helserådets og brannvesenets ekspedisjoner av henholdsvis 7.1., 3.2. og 14.2.83. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Angående utomhusplan, støyforhold og parkeringsforhold vises til uttalelse for blokk nr. 101 jnr. 77/83.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Bestemmelsene i byggeforskriftenes kap.54:3 må følges.

Kjellervegg skal ned 1 meter under terreng, ha en k.verdi som angitt i tabell under forskriftenes kap. 54:54.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Vinduer med løse, utenpåliggende sprosser kan ikke godkjennes.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Det må ikke foretas terrengoppfyllinger utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon.

Terrengoppfylling utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon må være godkjent av bygningskontrollen (eventuelt tilleggs-melding) på forhånd.

Avkjørsel må opparbeides i samsvar med veivesenets retningslinjer (kfr. vedlagte norm for utforming av avkjørsel).

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
191/85 bl. 104 Åsbråten, Holmlia	82/4613	1-2-3-4-5

På grunn av blokkens beliggenhet ved parkeringsplassen, må det innsendes redegjørelse for hvordan støyskjerming for dette skal ivaretas.

Adkomstveienes stigningsforhold og bygningens inngangsparti må tilpasses rullestolbrukere, kfr. byggeforskriftenes kap. 26:31.

Forslag til avskjerming av parkeringsplass nærmere enn 40 m fra bolig må innsendes for godkjennelse. Kfr. helserådets uttalelse.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventillasjonsanlegget være godkjent. 83/71
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. **Farveforslag må være innsendt og godkjent.**
- [X] I. **Rehholdsverkets godkjennelse av renovasjonssystemet.må foreligge.**
- [X] J. **Forslag til avskjerming av parkeringsplass må være innsendt og godkjent.**
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve
fung.sjefarkitekt

Tore Berntzen

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII 0560 OSLO 5 · 68 30 40

Oslo, den 26.8.1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.191, bnr.85, bl. 104, Åsbråten, Holmlia.

Journalnr. 82/4613

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.8.1987

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Byggemelder
Asplan Prosjekt AS, Storgata 49, 0182 Oslo 1.

Ansvarshavende
Siv.ing. Jan T. Nilsen, c/o Stensrud & Søn AS, Økernveien 9, 0653 Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

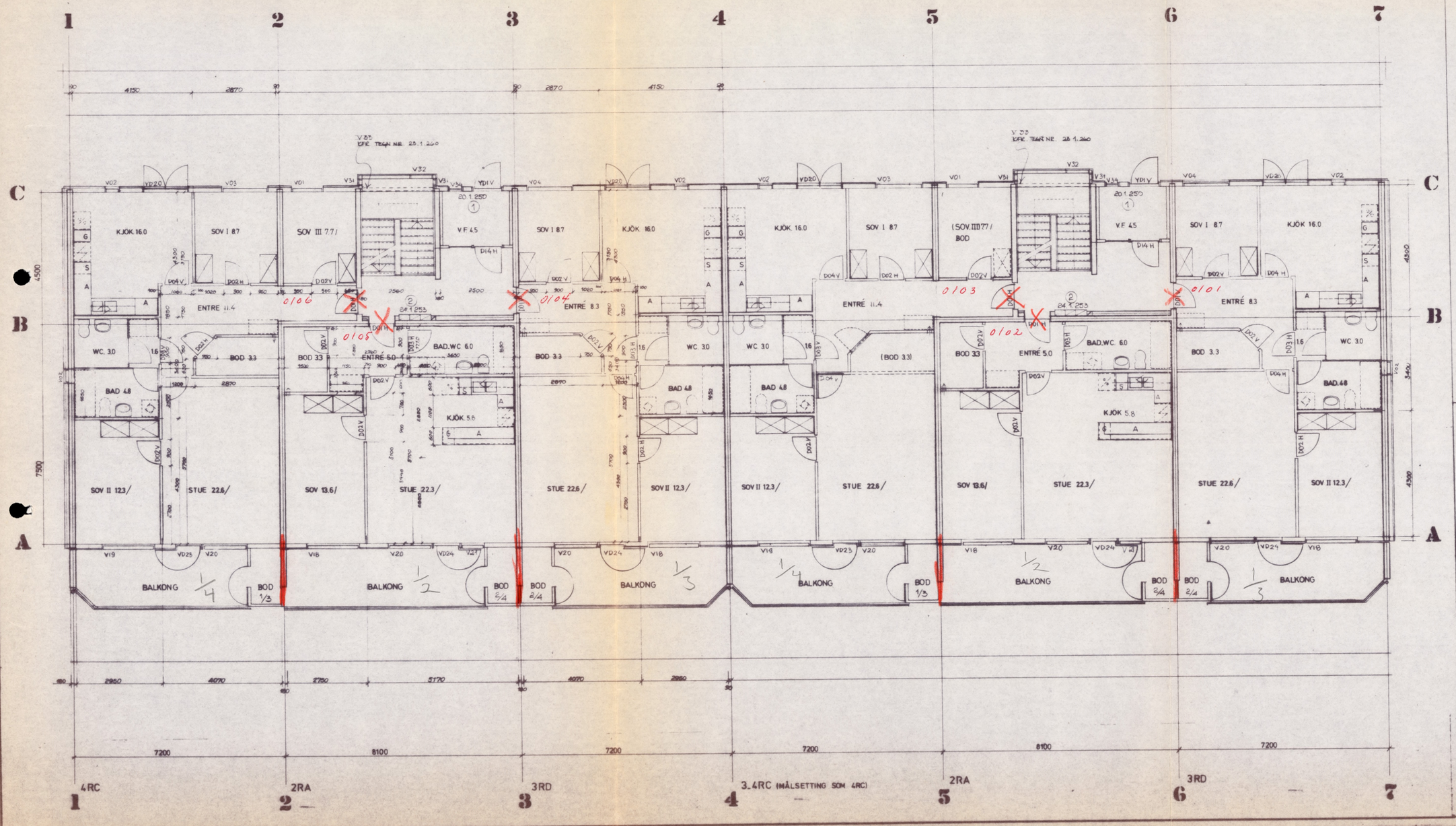
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....
Overingeniør
G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.



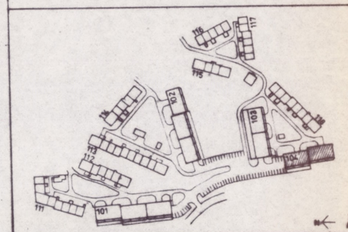
VEGGER		POST I BESKRIVELSE
A		5.23.3.
B		5.24.1.
C	(Ungbolett bl. 102).	5.24.9.
		5.24.7.
		5.24.8.
		5.38.1 - 8.38.2.

UTV. BODER PÅ MARK OG BALKONG

TEGN.NR. 25.1.270 — 5.25.3.

HENLINGER

Inngangsparti - trapperom hovedreposer — 5.25.2.



3/A

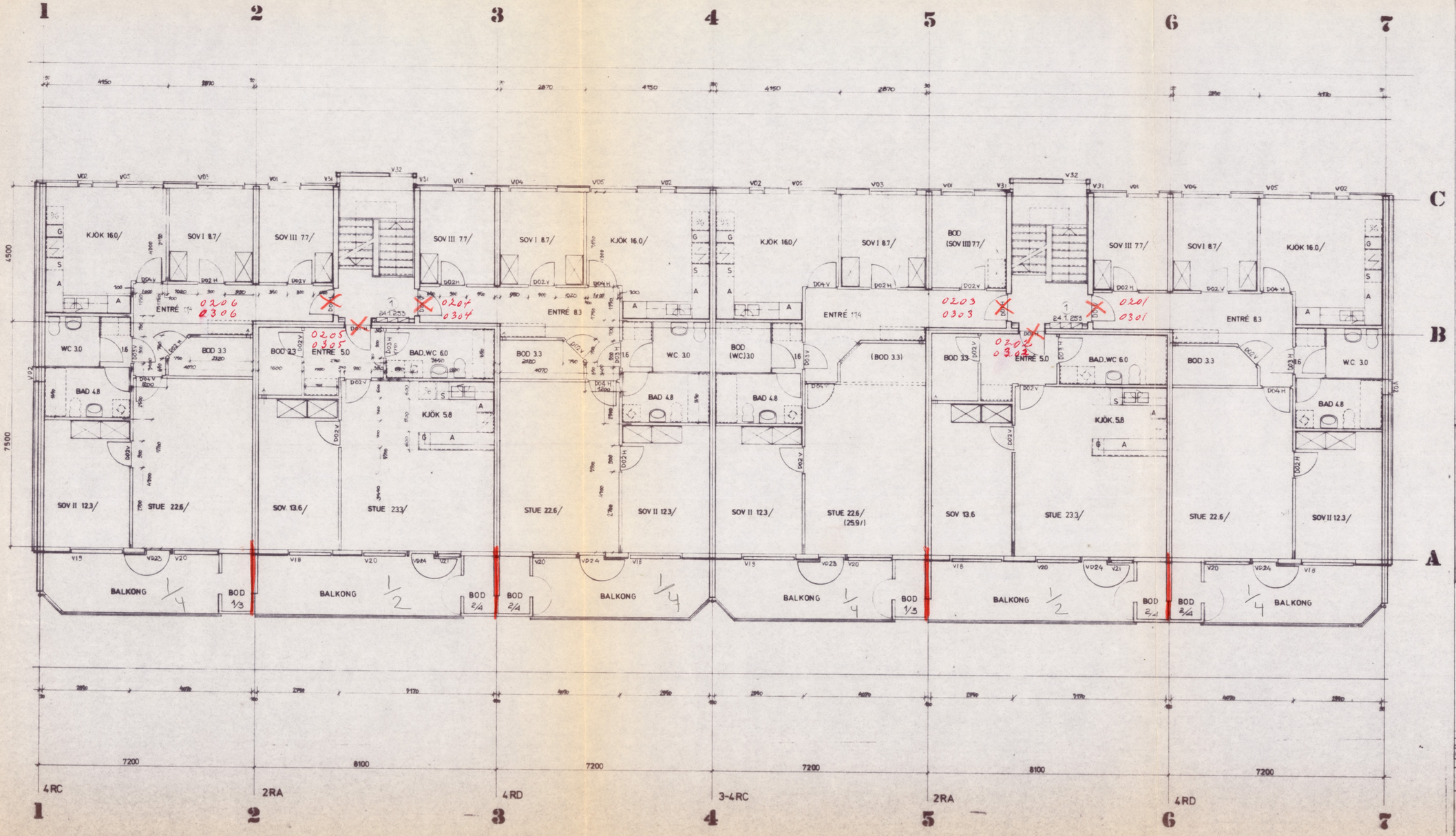
15.11.82	ENDRING BESKRIVELSE	A
010682	ANBUD	
DATO	BESKRIVELSE	

USBL — ÅSBRÅTEN — PROSJEKT NR. 55345 — BOLIGER OMRÅDE Å1

PLAN INNG 1 ETG. — HUS 104

STORGT.40-OSLO TEL.: 20 05 35

1:100 | BL104 20 1 642 | A



VEGGER		POST I BESKRIVELSE
(A)	B/	5.23.3.
(B)	B/	5.24.1.
(C)	B/ (Ungbolell. bl. 102).	5.24.9.
	B/	5.24.7.
	B/	5.24.8.
	B/	5.38.1 - 8.38.2.

UTV. BODER PÅ MARK OG BALKONG.

TEGN.NR. 25.1.270 — 5.25.3.

MERKNADER

Inngangsparti - trapperom hovedreposer — 5.25.2.

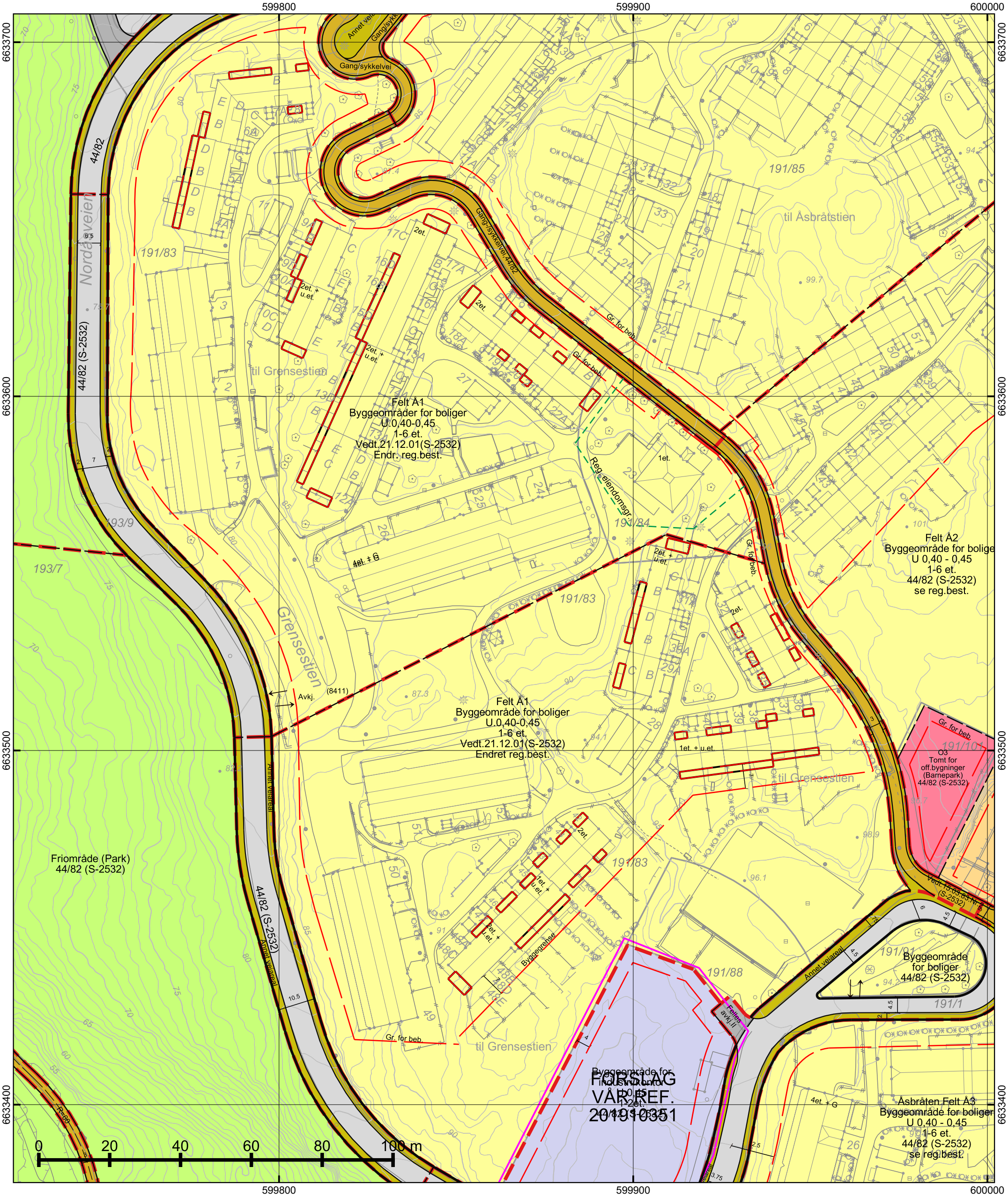
Å1

15.11.82	E	Diverse rettelse	A
010682		ANBUD	
DATO	SIGN	RETTELSE	VHS

USBL — ÅSBRÅTEN — PROSJEKTNR 15.145 — BOLIGER OMRÅDE Å1

PLAN 2, 3 ETG. — HUS 104

STORGT. 49 OSLO TEL. 20 65 35 — M/L 1:100 — BL104 201 644 A



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

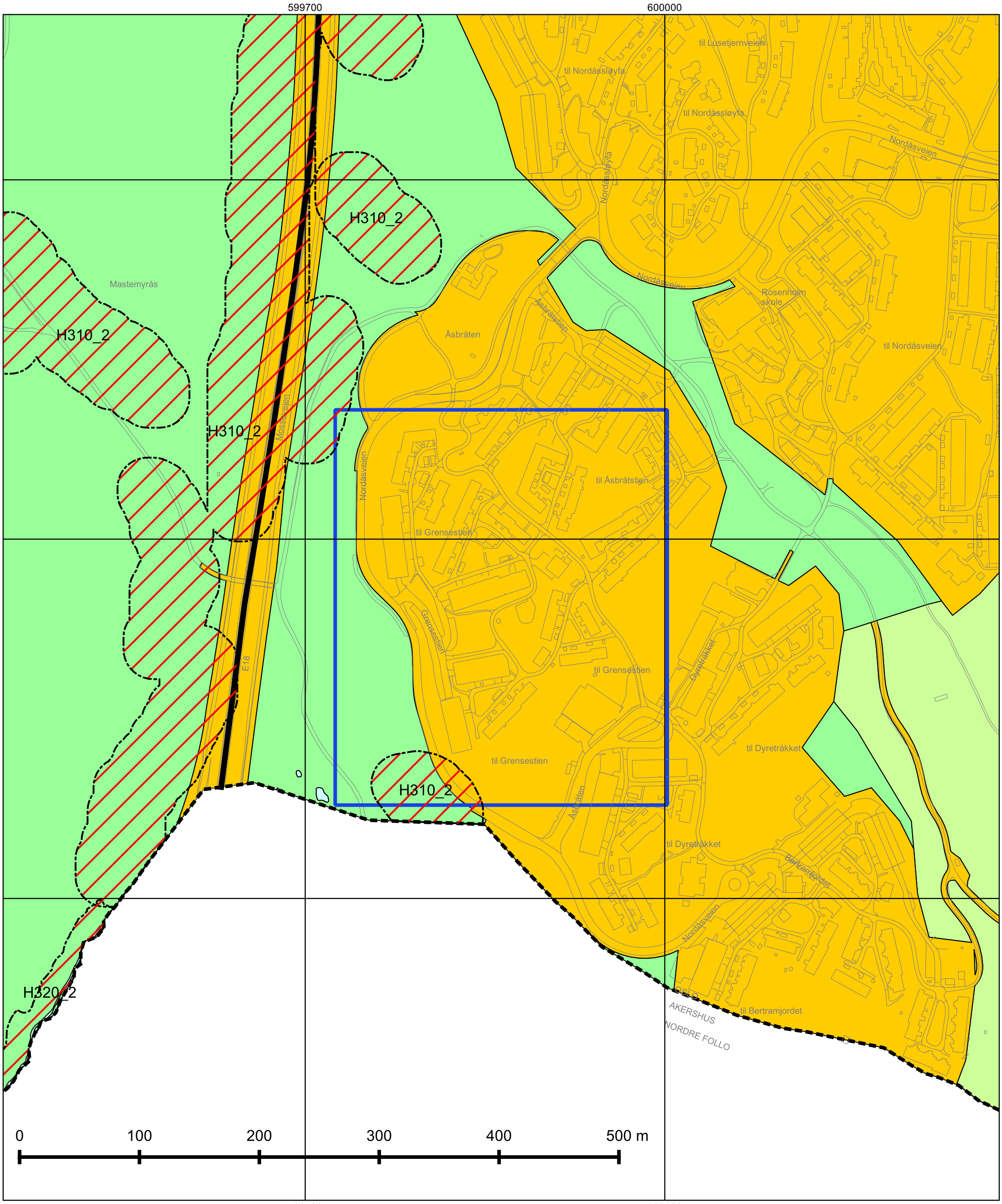
PlottID/Best.nr: 163724/ 86540829
Adresse: Grensestien 49
Gnr/Bnr: 191/83
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163724/86540829
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

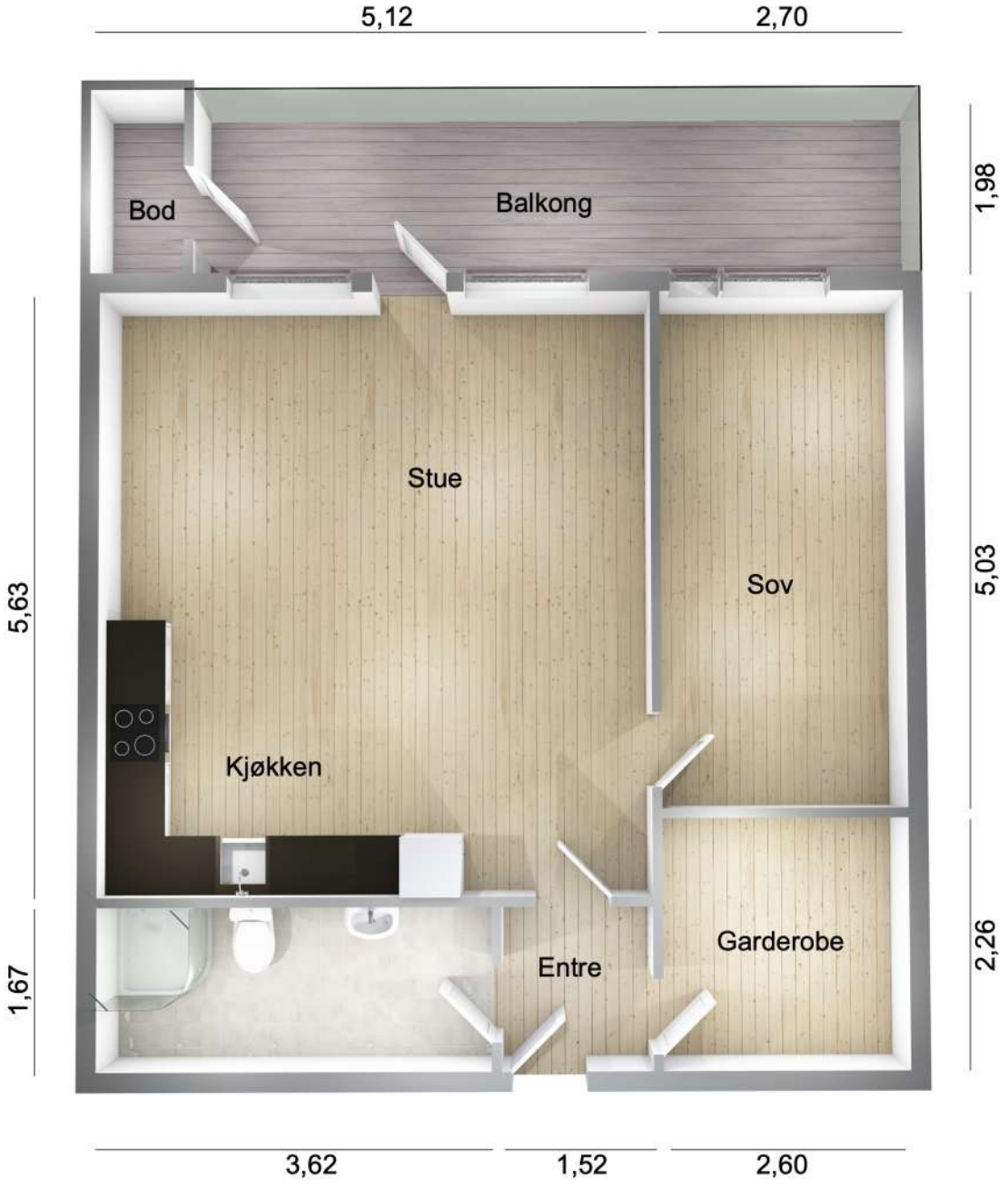
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Grensestien 49



Illustrert planskisse

Tegnet av plandesign.no

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**